

LES  
**HABITATIONS A BON MARCHÉ**

LEUR BUT  
LEUR ORGANISATION, LEURS RÉSULTATS

---

**THÈSE POUR LE DOCTORAT**

*présentée et soutenue le 7 Décembre 1937, à 13 heures*

PAR

**JEAN COUTARD**

---

*Président : M. OUALID, professeur.*

*Suffragants* { MM. LESCURE, professeur.  
PERROUX, professeur.

---

PARIS

LIBRAIRIE TECHNIQUE ET ÉCONOMIQUE

3, RUE SOUFFLOT, 3

---

1937





**LES**  
**HABITATIONS A BON MARCHÉ**

**LEUR BUT**  
**LEUR ORGANISATION, LEURS RÉSULTATS**

**La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.**



LES  
**HABITATIONS A BON MARCHÉ**

LEUR BUT  
LEUR ORGANISATION, LEURS RÉSULTATS

---

**THÈSE POUR LE DOCTORAT**

*présentée et soutenue le 7 Décembre 1937, à 13 heures*

PAR

**JEAN COUTARD**

---

*Président : M. OUALID, professeur.*

*Suffragants* { MM. LESCURE, professeur.  
PERROUX, professeur.

---

**PARIS**  
**LIBRAIRIE TECHNIQUE ET ÉCONOMIQUE**

3, RUE SOUFFLOT, 3

---

1937





# LES HABITATIONS A BON MARCHÉ

---

## INTRODUCTION

Dès la fin du dix-neuvième siècle, les conditions d'habitation des populations ouvrières urbaines justifiaient l'intervention des Pouvoirs Publics. Toutefois les théories libérales, dont le scrupuleux respect avait assuré à l'Europe une période de grande prospérité, étaient peu favorables à une semblable ingérence. De là une certaine timidité du législateur et une série de lois fragmentaires de plus en plus audacieuses s'échelonnant entre le 5 novembre 1894 et le 23 décembre 1912.

Une des conséquences de la guerre de 1914-1918 fut d'accroître dans des proportions considérables la crise du logement qui existait déjà à l'état latent avant le début des hostilités ; alors que de nombreux foyers situés dans les régions envahies avaient été détruits, la hausse des prix de la main-d'œuvre et des matériaux ralentissait sensiblement la cadence des constructions. En revanche, l'afflux des ouvriers étrangers remplaçant les travailleurs nationaux disparus, et l'exode des populations rurales vers les grands centres urbains, accroissaient sans cesse les besoins.

C'est dans ces conditions que fut votée la loi du 5 décembre 1922, constituant une véritable charte de l'habitation en France, en même temps qu'elle portait codification des textes antérieurs.

Elle a été complétée depuis par la loi du 13 juillet 1928, dite loi Loucheur ; cette dernière établit un programme de constructions réalisable en cinq années, et prévoit diverses mesures destinées à faciliter aux bénéficiaires de la législation l'accession à la propriété de leur logement ; elle crée en outre un nouveau type d'habitations dites à loyers moyens, destinées à une classe plus aisée de la population.

Afin de donner satisfaction à une catégorie de travailleurs pour lesquels les habitations à bon marché ordinaires seraient trop simples et celles à loyers moyens trop dispendieuses, le Parlement a voté enfin la loi du 28 juin 1930 autorisant la construction d'habitations à bon marché améliorées.

La dénomination « habitation à bon marché » englobe donc actuellement trois sortes de constructions distinctes, dont la réalisation a été confiée à divers organismes, sous le contrôle de l'Etat.

La première partie de cette étude sera consacrée à l'examen de la législation elle-même, la seconde aux résultats obtenus en France et à l'étranger, la troisième aux modifications qu'il paraît souhaitable d'apporter aux conceptions et aux textes actuellement en vigueur.

---



PREMIÈRE PARTIE  
ÉTUDE DE LA LÉGISLATION





# **TITRE PREMIER**

## **DES CONSTRUCTIONS ET DES ORGANISMES D'HABITATIONS A BON MARCHÉ**

---

### **CHAPITRE PREMIER**

#### **LES DIVERSES CATEGORIES D'HABITATIONS A BON MARCHÉ**

##### **SECTION I**

###### **Les Habitations à bon marché ordinaires.**

La loi du 5 décembre 1922, portant codification des diverses lois antérieures ne concernait que ce type d'habitations ; elle en demeure le statut permanent. Son but est de permettre, grâce au concours financier de l'Etat, la construction, l'assainissement et l'aménagement de maisons individuelles ou d'appartements à bon marché salubres destinés à la location ou à la vente. Les immeubles destinés à l'habitation collective peuvent être attribués en usufruit (décret-loi du 30 octobre 1935). Les dispositions de la loi du 5 décembre 1922 ont été complétées et remaniées par la loi du 13 juillet 1928, dont l'application prévue primitivement pour une durée de cinq ans, a été prorogée jusqu'au 31 décembre 1937.

Le nombre de logements à construire pendant cette période était fixé à 200.000. Afin d'éviter la spéculation sur les terrains et la hausse de la main-d'œuvre et des matières premières, l'échelonnement du programme de construction devait être fixé chaque année par un arrêté du Ministre du Travail (actuellement Ministre de la Santé Publique) pris d'accord avec le Ministre des Finances, en tenant compte des ressources de

l'Etat et du pays. En évaluant à 35.000 francs la valeur moyenne de chaque construction, c'est donc une dépense de 7 milliards qui était envisagée.

Les avantages de la loi sont applicables non seulement aux immeubles à bon marché, mais encore aux jardins ouvriers d'une superficie maxima de 10 ares, attenants ou non attenants aux habitations, et possédés dans la même localité par les mêmes propriétaires ; ces jardins ne profitent pas cependant des exonérations d'impôt foncier prévues à l'article 60 de la loi de codification.

L'affectation des immeubles à bon marché, leur valeur locative et leur prix de revient, ainsi que les conditions de salubrité, de confort et d'esthétique des constructions, sont fixés par la loi du 5 décembre 1922.

### 1° CONDITIONS D'AFFECTATION

Les immeubles doivent être affectés principalement à des habitations à bon marché (art. 2 de la loi de Codification). En conséquence, les organismes propriétaires restent libres de disposer d'un certain nombre de logements dans les maisons collectives et de les louer ou de les vendre comme des appartements ordinaires. Ils peuvent également annexer à ces immeubles des boutiques à destination commerciale et construire des locaux à usage commun, tels que bains-douches, garderies d'enfants, buanderies, terrains de jeux (art. 8 de la loi de Codification).

Toutefois, les exonérations d'impôt foncier et de taxes locales prévues par l'article 60 de la loi de Codification et par la loi Loucheur, ne s'appliqueront qu'aux parties de l'immeuble réellement occupées par des logements à bon marché.

### 2° BÉNÉFICIAIRES

Les habitations à bon marché sont réservées aux personnes peu fortunées, de nationalité française et notamment aux travailleurs vivant principalement de leur salaire. Ce critérium volontairement imprécis a subi diverses modifications. Si, en



principe, les Français sont seuls admis à bénéficier des avantages de la loi, des réserves formelles peuvent être introduites dans les traités internationaux, sous condition de réciprocité ; c'est ce qui s'est produit pour l'Italie, la Belgique et la Pologne.

Jusqu'à la loi Loucheur, les célibataires, les ménages sans enfants, les personnes soumises à l'impôt général sur le revenu ainsi que celles déjà propriétaires d'un local ou d'un immeuble, ne pouvaient occuper un logement à bon marché. Ces restrictions ont été supprimées et les organismes de construction et de crédit restent libres d'apprécier si les bénéficiaires remplissent les conditions nécessaires.

### 3° VALEURS LOCATIVES

La dénomination d'habitation à bon marché est réservée aux immeubles dont les valeurs locatives ne dépassent pas certains maxima, fixés à l'article 2 de la loi de Codification, modifié par la loi du 13 juillet 1925. L'article 68 de la loi du 30 mars 1929 prévoit cependant que ces maxima pourront être relevés à titre exceptionnel, par décret pris sur la proposition du Ministre de la Santé Publique et du Ministre des Finances, après avis du Comité Permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché. Les nouvelles valeurs locatives ne devront pas être supérieures au quart des anciens maxima et ne pourront être modifiés à nouveau avant une année ; elles ne s'appliqueront qu'aux immeubles mis en construction postérieurement à leur fixation.

Plus de soixante décrets ont été pris en exécution de cet article et l'augmentation de 25 % a été atteinte pour la région parisienne, la région lyonnaise et l'Algérie.

Les mêmes règles s'appliquent aux maisons individuelles, les maxima prévus étant alors augmentés d'un cinquième sans qu'ils puissent excéder 4 % du prix de revient réel.

La loi ne déterminera pas les valeurs locatives maxima des logements comprenant plus de 3 pièces. Cependant, les Habitations à bon marché peuvent être plus vastes.

Les maxima prévus pour les logements de 3 pièces seront alors élevés d'un cinquième par pièce supplémentaire, à la con-

dition que les appartements ou maisons individuelles de 4, 5, 6 pièces, etc..., soient occupés par des familles composées de 6, 8, 10 personnes, etc..., dont 4 enfants ou pupilles de la Nation âgés de moins de 16 ans.

D'autre part, l'article 122 de la loi de Finances du 30 décembre 1928 prévoit que les maxima fixés pour les locaux comprenant 1, 2 ou 3 pièces, pourront être élevés d'un sixième, à la condition que la cuisine ait une superficie d'au moins 10 mètres carrés pour les premiers, 15 mètres carrés pour les seconds, 18 mètres carrés pour les derniers. Cette augmentation ne s'applique pas aux logements composés de plus de 3 pièces. Enfin, lorsque les maisons construites en application de la loi Loucheur cesseront de bénéficier des exonérations d'impôt foncier et de taxes spéciales prévus aux articles 17 et 33, le propriétaire sera autorisé à majorer les loyers d'une somme équivalente. (Voir tableau page 9.)

*La valeur locative* des Habitations à bon marché, qui ne peut être supérieure aux maxima légaux, est évaluée d'après le prix du loyer porté dans le bail, augmenté du prix des charges (environ 10 % du loyer). Les dépenses de salubrité (eaux, vidanges) et d'assurance contre l'incendie ou d'assurance sur la vie n'entrent pas en ligne de compte.

#### 4° PRIX DE REVIENT DES MAISONS INDIVIDUELLES

Les valeurs locatives des maisons individuelles sont fixées par l'article 2 de la loi de Codification à 4 % de leur prix de revient, elles ne peuvent d'autre part excéder les maxima prévus au tableau ci-après augmentés d'un cinquième. Dans ces conditions, leur prix de revient ne peut dépasser les maxima ainsi déterminés multipliés par 25. Dans l'établissement de ce prix figurent non seulement les dépenses de construction, mais la valeur du terrain couvert ou entouré par la construction, ainsi que les honoraires de l'architecte. Il n'y a pas lieu de tenir compte du terrain non couvert, des canalisations destinées à amener l'eau et à évacuer les vidanges et les eaux usées, jusqu'à leur entrée dans la maison, et des appareils d'épuration des vidanges et eaux usées.



Tableau des maxima applicables aux habitations à bon marché.

| COMPOSITION<br>du logement <sup>2</sup> .                                                                                                          | RÉGION PARISIENNE <sup>1</sup> |                                |                                  | PROVINCE                     |                                |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                                                                    | Prix maxima<br>de location.    |                                | Prix<br>maximum<br>de<br>revent. | Prix maxima<br>de location.  |                                | Prix<br>maximum<br>de<br>revent. |
|                                                                                                                                                    | Maisons<br>collec-<br>tives.   | Maisons<br>indivi-<br>duelles. |                                  | Maisons<br>collec-<br>tives. | Maisons<br>indivi-<br>duelles. |                                  |
|                                                                                                                                                    | fr.                            | fr.                            | fr.                              | fr.                          | fr.                            | fr.                              |
| TYPE I. — <i>Chambre isolée</i> de 9 m <sup>2</sup> au moins, avec ou sans W.-C. Superficie totale d'au moins 19 m <sup>2</sup> . . .              | 545                            | 634                            | 16.350                           | 386                          | 463                            | 11.580                           |
| TYPE II. — <i>Une pièce</i> d'au moins 9 m <sup>2</sup> et une cuisine avec ou sans W. C. Superficie totale d'au moins 25 m <sup>2</sup> . . . . . | 955                            | 1.146                          | 28.650                           | 655                          | 786                            | 19.650                           |
| TYPE II bis. — Même logement que type II, mais avec une cuisine familiale d'au moins 10 m <sup>2</sup> . . . . .                                   | 1.114                          | 1.337                          | 33.425                           | 764                          | 917                            | 22.925                           |
| TYPE III. — <i>Deux pièces</i> d'au moins 9 m <sup>2</sup> avec cuisine et W.-C. Superficie totale d'au moins 35 m <sup>2</sup> . . . . .          | 1.365                          | 1.638                          | 40.950                           | 873                          | 1.047                          | 26.190                           |
| TYPE III bis. — Même logement que type III, mais avec une cuisine familiale d'au moins 15 m <sup>2</sup> . . . . .                                 | 1.592                          | 1.911                          | 45.775                           | 1.018                        | 1.221                          | 30.540                           |
| TYPE IV. — <i>Trois pièces</i> d'au moins 9 m <sup>2</sup> avec cuisine et W.-C. Superficie totale d'au moins 45 m <sup>2</sup> . . . . .          | 1.637                          | 1.965                          | 49.125                           | 1.092                        | 1.310                          | 32.760                           |
| TYPE IV bis. — Même logement que type IV, mais avec une cuisine familiale d'au moins 18 m <sup>2</sup> . . . . .                                   | 1.910                          | 2.292                          | 57.312                           | 1.274                        | 1.528                          | 38.220                           |
| TYPE V. — <i>Quatre pièces</i> d'au moins 9 m <sup>2</sup> avec cuisine et W.-C. Superficie totale d'au moins 54 m <sup>2</sup> . . . . .          | 1.965                          | 2.358                          | 58.950                           | 1.310                        | 1.572                          | 39.312                           |

| COMPOSITION<br>du logement <sup>2</sup> .                                                                                                  | RÉGION PARISIENNE <sup>1</sup> |                                |                                   | PROVINCE                     |                                |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                                                                            | Prix maxima<br>de location.    |                                | Prix<br>maximum<br>de<br>revient. | Prix maxima<br>de location.  |                                | Prix<br>maximum<br>de<br>revient. |
|                                                                                                                                            | Maisons<br>collec-<br>tives.   | Maisons<br>indivi-<br>duelles. |                                   | Maisons<br>collec-<br>tives. | Maisons<br>indivi-<br>duelles. |                                   |
|                                                                                                                                            | fr.                            | fr.                            | fr.                               | fr.                          | fr.                            | fr.                               |
| TYPE V bis — Même loge-<br>ment que type V, mais<br>avec une cuisine familiale<br>d'au moins 18 m <sup>2</sup> . . . . .                   | 2.237                          | 2.685                          | 67.137                            | 1.492                        | 1.790                          | 44.772                            |
| TYPE VI. — Cinq pièces d'au<br>moins 9 m <sup>2</sup> avec cuisine<br>et W.-C. Superficie d'au<br>moins 63 m <sup>2</sup> . . . . .        | 2.292                          | 2.754                          | 68.775                            | 1.528                        | 1.834                          | 45.864                            |
| TYPE VI bis. — Même loge-<br>ment que type VI, avec<br>une cuisine familiale d'au<br>moins 18 m <sup>2</sup> . . . . .                     | 2.565                          | 3.078                          | 76.692                            | 1.710                        | 2.052                          | 51.324                            |
| TYPE VII. — Six pièces d'au<br>moins 9 m <sup>2</sup> avec cuisine<br>et W.-C. Superficie totale<br>d'au moins 72 m <sup>2</sup> . . . . . | 2.620                          | 3.144                          | 78.600                            | 1.747                        | 2.096                          | 52.416                            |
| TYPE VII bis. — Même loge-<br>ment que type VII, mais<br>avec une cuisine familiale<br>d'au moins 18 m <sup>2</sup> . . . . .              | 2.892                          | 3.471                          | 86.787                            | 1.929                        | 2.315                          | 57.876                            |

(1) Les maxima de la région parisienne ont été déterminés en tenant compte de l'augmentation de 25 % fixé par le décret du 28 septembre 1930. Il n'en est pas de même pour les maxima de province : les intéressés devront donc avant d'arrêter leur programme s'informer si les maxima de leur région n'ont pas été relevés par décret dans les conditions prévues à l'article 68 de la loi du 30 mars 1929. Quant aux régions dévastées en raison des dispositions de la loi du 27 octobre 1919 prorogées jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1925, les maxima de base qu'on doit leur appliquer sont ceux qui avaient été prévus pour la région parisienne par l'article 321 de la loi du 13 juillet 1925. Il faut donc, pour en déterminer le montant, diviser par 1,25 les chiffres inscrits dans les trois premières colonnes du présent tableau; on applique ensuite à ces maxima, s'il y a lieu, les relèvements fixés par application de l'article 68 de la loi du 30 mars 1929.

## 5° SALUBRITÉ

La loi de 1922, en plaçant au premier rang de ses préoccupations la « salubrité » des immeubles, en a confié l'appréciation à un organisme créé à cet effet : le Comité de Patronage dont la composition et le fonctionnement seront étudiés à la fin du Titre I<sup>er</sup>.

Les immeubles, pour bénéficier des avantages accordés aux habitations à bon marché, devront obtenir de cet organisme un certificat de salubrité. Ce certificat, délivré sur examen des plans et devis, sera « provisoire » jusqu'à l'achèvement des travaux, si les intéressés sollicitent de l'Etat ou d'une Société de Crédit Immobilier un prêt destiné à la construction ; il sera par la suite remplacé par un certificat ordinaire.

Le Comité de Patronage apprécie librement la situation, l'exposition, la clarté des logements, en tenant compte de la Notice Technique, rédigée spécialement à cet effet par la Commission technique de l'Habitation et du règlement sanitaire de la commune. Ses décisions sont susceptibles d'*appel*. En cas de refus et de négligence, les propriétaires pourront se pourvoir, dans les trois mois de leur demande, devant le Ministre de la Santé Publique qui statuera, après avis du Préfet et du Comité Permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché. La surveillance du Comité de Patronage durera aussi longtemps que les immeubles resteront favorisés par la loi. Un délégué, au cours de visites annuelles, s'assurera que ces conditions d'habitation demeurent satisfaisantes. Dans le cas contraire, ou si le propriétaire refuse de se soumettre à cet examen périodique, le certificat de salubrité pourra être retiré. L'intéressé en sera averti dans le délai d'un mois et pourra interjeter appel de cette décision devant le Ministre de la Santé Publique.

Si la décision du Comité est confirmée par le Ministre, l'immeuble perdra alors son caractère d'habitation à bon marché, les exonérations fiscales cesseront de lui être applicables et les prêts de l'Etat deviendront immédiatement remboursables.



## 6° SUPERFICIE

Les habitations à bon marché doivent répondre à certaines conditions de superficie.

La surface des pièces n'étant jamais inférieure à 9 mètres carrés, celle des logements compris entre murs et cloisons sera au moins de :

15 mètres carrés pour les logements comprenant 1 chambre isolée avec ou sans w.-c. ;

25 mètres carrés pour les logements comprenant 1 pièce habitable et 1 cuisine, avec ou sans w.-c. ;

35 mètres carrés pour les logements comprenant 2 pièces habitables et 1 cuisine, avec w.-c. ;

45 mètres carrés pour les logements comprenant 3 pièces, cuisine et w.-c. ;

54 mètres carrés pour les logements comprenant 4 pièces, cuisine et w.-c.

Et ainsi de suite, en augmentant de 9 mètres carrés par pièce habitable.

## 7° CONFORT

Le confort minimum des habitations à bon marché n'a pas été déterminé par la loi. Les constructeurs restent libres, dans la mesure des crédits disponibles, d'apporter les améliorations nécessaires ; ils doivent s'inspirer à cet effet des indications de la Notice Technique rédigée par la Commission de l'Habitation.

Les logements doivent être suffisamment spacieux et présenter le confort nécessaire à l'allègement de la tâche quotidienne de la ménagère et au repos de la famille. L'aération, le chauffage, l'isolement thermique, la défense contre l'eau, l'insonorité seront soigneusement étudiés. L'eau courante, le chauffage central peuvent être installés dans les immeubles à bon marché. Le confort des appartements sera apprécié par le Comité de Patronage, lors de la délivrance du certificat de salubrité.

## 8° ESTHÉTIQUE

La Notice Technique recommande aux architectes de rechercher la beauté des constructions dans la simplicité des lignes et l'harmonie des volumes ; Plus précise en ce qui concerne la rager les bénéficiaires qui feront édifier leur maison dans un cadre approprié en s'inspirant du caractère particulier de la région et respectant les plans d'aménagement des villes.

## 9° CONSTRUCTION

Le nombre et la hauteur des étages, l'orientation des immeubles, l'installation de cours, jardins, escaliers, caves, celliers, etc..., sont indiqués dans la Notice Technique, sans présenter un caractère impératif pour les organismes constructeurs. Le législateur a tenu en effet à assurer à l'initiative privée la plus large indépendance pour la construction et l'aménagement des habitations à bon marché, afin d'encourager les initiatives intéressantes et d'en faciliter la réalisation.

## SECTION II

### **Habitations à loyer moyen.**

Les habitations à loyer moyen, sont une innovation de la loi du 13 juillet 1928. Elles sont destinées à la petite bourgeoisie, particulièrement éprouvée par la crise du logement.

Le programme de construction, prévu à l'article 23 de la loi Loucheur, envisage l'édification, en cinq ans, de 60.000 logements ou maisons individuelles destinés soit à la location soit à la vente ; soit 12.000 logements par an. Le prix moyen de chaque logement étant évalué à 70.000 francs, c'est donc une dépense de 4.200.000 francs qui était escomptée, à laquelle l'Etat devait participer dans la plus large part. Le programme annuel était fixé par arrêté du Ministre du Travail (actuellement Ministre de la Santé Publique) et du Ministre des

Finances, selon les ressources du pays en matières premières et en main-d'œuvre.

A l'heure actuelle, le nombre des constructions prévu par la loi Loucheur n'a pas été atteint ; et le déficit budgétaire a mis le législateur dans l'obligation de diminuer les crédits destinés à l'aménagement de cette catégorie de logement.

Les conditions exigées des constructions d'habitations à loyer moyen diffèrent peu de celles énumérées précédemment pour les habitations à bon marché ordinaires, sauf en ce qui concerne les valeurs locatives et les prix de revient.

#### AFFECTATION

Les immeubles à loyers moyens doivent être destinés principalement à l'habitation, toutefois dans les maisons collectives, les rez-de-chaussée pourront être loués commercialement et ne bénéficieront pas dans ce cas de l'exemption d'impôt foncier et des taxes spéciales perçues au profit des départements et communes.

#### BÉNÉFICIAIRES

La loi ne comporte à ce sujet aucune définition précise. Le choix des bénéficiaires, parmi les personnes peu fortunées incombe donc aux organismes. Il semble que le confort suffisant mais simple de ces logements doive en détourner une clientèle trop fortunée, leur prix les rendant d'autre part inaccessibles aux occupants éventuels des habitations à bon marché ordinaires.

#### VALEURS LOCATIVES

L'article 26 de la loi Loucheur avait fixé les maxima des valeurs locatives des habitations à loyer moyen à 3, 6 fois ceux prévus pour les habitations à bon marché. Les loyers des logements de plus de 3 pièces étant augmentés de un cinquième par pièce supplémentaire, sans tenir compte du nombre et de l'âge des personnes composant la famille.



Depuis la loi du 28 juin 1930, la contribution du Trésor à la construction des habitations à loyer moyen a été portée de 40 à 70 % et le coefficient applicable aux valeurs locatives des habitations à bon marché est d'autant plus faible que la participation financière de l'Etat est plus importante. Restant fixée à 3, 6 si ce concours ne dépasse pas 40 % du prix de revient des immeubles, ce coefficient est ramené à 3,4, 3,2 et 3 lorsque les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations atteignent 50 %, 60 %, et 70 %.

Le relèvement exceptionnel des maxima prévu pour les habitations à bon marché par la loi du 30 mars 1929, s'applique également en matière d'habitations à loyer moyen. L'article 68 de cette loi spécifie que chaque décret précisera si les nouveaux maxima qu'il détermine doivent être pris en considération pour les logements à loyers moyens. C'est dans ce sens qu'ont été rédigés les décrets concernant : l'Algérie, la ville de Lyon, le département du Rhône, la ville de Paris et la région Parisienne.

#### PRIX DE REVIENT

Fixé pour les habitations à bon marché à 25 fois les maxima prévus pour les valeurs locatives, le chiffre ainsi obtenu doit être multiplié par 1,75 en ce qui concerne les habitations à loyer moyen.

#### SALUBRITÉ

Les règles sont les mêmes qu'en matière d'habitations à bon marché et les immeubles ne bénéficieront des avantages de la loi qu'après délivrance du *Certificat de Salubrité* par le Comité de Patronage.

#### SUPERFICIE

Le décret du 20 octobre 1928 n'apporte aucune modification aux conditions de surface par pièce prévue pour les habitations à bon marché, soit 9 mètres carrés.

En revanche, la superficie totale des logements à loyers moyens doit être au moins de :

46 mètres carrés pour les logements de 2 pièces avec cuisine et w.-c.

58 mètres carrés pour les logements de 3 pièces avec cuisine et w.-c.

70 mètres carrés pour les logements de 4 pièces avec cuisine et w.-c.

et ainsi de suite en augmentant de 12 mètres carrés par pièce supplémentaire.

Ce décret limite la superficie des w.-c. et des couloirs à 15 % de la superficie totale du logement, afin qu'une salle commune suffisamment vaste puisse être aménagée. Toutefois, certaines dérogations aux règles ci-dessus indiquées, sont admises à la condition qu'elles soient autorisées par décision du Ministre de la Santé Publique, après avis du Comité Permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon Marché.

### CONFORT

Le décret du 20 octobre 1928 prévoit que les logements à loyers moyens doivent comporter obligatoirement l'eau, le gaz et l'électricité ; tout autre amélioration, chauffage central et salle de bain restant facultative et devant être fixée aux termes du contrat de prêt souscrit lors de l'octroi des avances de l'Etat.

Les organismes et les particuliers auront donc intérêt à se reporter à la Notice Technique et s'en inspirer, dans la mesure compatible avec leurs moyens financiers.

### ESTHÉTIQUE ET CONSTRUCTION

Aucune condition spéciale n'a été imposée à ce sujet aux constructeurs d'habitations à loyers moyens et les indications de la Notice Technique ne diffèrent pas sensiblement de celles données pour les habitations à bon marché ordinaires.

## SECTION III

**Habitations à bon marché améliorées.**

Cette nouvelle catégorie d'habitations à bon marché a été créée par l'article 5 de la loi Bonnevey du 28 juin 1930, incorporé à la loi Loucheur au titre premier, art. 22 *bis* : Elle est destinée à donner satisfaction à une catégorie intermédiaire de bénéficiaires (dite petite classe moyenne) qui, trop aisée pour profiter de la législation sur les habitations à bon marché, ne pouvait songer aux loyers moyens en raison de leur coût trop élevé.

Les habitations à bon marché améliorées doivent être assimilées d'une façon générale aux habitations à bon marché ordinaires. Toutefois, à la différence de ces dernières, elles sont uniquement destinées à la location et doivent répondre à des conditions particulières de valeur locative, de prix de revient, de superficie et de confort.

## VALEUR LOCATIVE

Les maxima sont les mêmes que pour les habitations à bon marché multipliés par le coefficient 2.

Pour les appartements comportant plus de 3 pièces, ces valeurs locatives sont augmentées d'un cinquième par pièce supplémentaire.

## PRIX DE REVIENT

Les maxima fixés pour les habitations à bon marché ordinaires doivent être multipliés par le coefficient 1,50.

## SUPERFICIE

La superficie totale des habitations à bon marché améliorées doit être supérieure d'au moins 12 mètres carrés à celle prévue pour les habitations à bon marché ordinaires. La surface de chaque pièce, au delà de 3, étant au minimum de 12 mètres carrés.



## CONFORT

Ces logements devront obligatoirement comporter un appareil à douche et des conduites d'eau, de gaz et d'électricité. Toutefois, dans un cas d'absolue nécessité, des dérogations sont possibles sur décision du Ministre de la Santé Publique, après avis du Comité Permanent du Conseil Supérieur des Habitations à Bon Marché.

---

## CHAPITRE II

### **LES ORGANISMES PARTICIPANT A LA REALISATION DU PROGRAMME D'HABITATIONS A BON MARCHE**

La loi de Codification du 5 décembre 1922 prévoyait, en son titre premier, l'édification, pour la construction et la vente de maisons individuelles ou collectives répondant à des caractéristiques déterminées.

Cette loi envisage en ses titres 2 et 3, les organismes qui seront appelés à participer à la réalisation de ce programme, soit en construisant des immeubles soit en prêtant aux particuliers les sommes nécessaires à l'acquisition ou à la construction de leur logement.

La loi du 13 juillet 1928 n'a pas modifié à cet égard les dispositions antérieures, mais afin de faciliter aux populations des campagnes l'accès à la petite propriété, elle a autorisé les Caisses de Crédit Agricole à participer aux opérations de crédit concernant les habitations à bon marché rurales. Au contraire, la réalisation du programme d'habitations à loyers moyens et d'habitations à bon marché améliorées présentant un caractère d'urgence moins accentué, et intéressant une clientèle plus restreinte, a été confié à certains organismes moins nombreux qu'en matière d'habitations à bon marché et parfois différents.

C'est par rapport à ces 3 catégories de constructions que seront successivement étudiés, l'organisation et le fonctionnement de ces établissements.

## SECTION I

**Les organismes pouvant participer à la réalisation du programme des habitations à bon marché ordinaires.**

Parmi les organismes visés aux titres 2 et 3 de la loi de codification, certains se consacrent exclusivement aux opérations de construction, d'acquisition et de crédit concernant les habitations à bon marché et leur action est prépondérante.

D'autres au contraire, remplissant par ailleurs un rôle humanitaire ou social, sont autorisés à participer accessoirement et dans les limites précises à l'amélioration du logement populaire.

**A) LES ORGANISMES SPÉCIALISÉS EN MATIÈRE D'HABITATIONS A BON MARCHÉ****1° Organismes de construction et de crédit.**

Ce sont, d'une part, les Sociétés d'Habitations à bon marché, auxquelles sont assimilées les Fondations d'Habitations à bon marché ; d'autre part, les Offices publics d'Habitations à bon marché.

**a) Les Sociétés d'Habitations à bon marché.**

*Forme.* — Les Sociétés privées d'Habitations à bon marché peuvent être constituées soit sous la forme anonyme, soit sous la forme coopérative à capital variable. Dans le second cas, les actionnaires de la Société seront également les locataires et les acquéreurs des immeubles qu'elle construit.

*Rôle.* — Les Sociétés d'Habitations à bon marché sont autorisées à :

1° Construire pour leur propre compte, pour le compte des collectivités locales ou des particuliers des habitations à bon marché individuelles ou collectives ainsi que leurs annexes, telles que bains, lavoirs et garages ;

2° Acquérir, aménager, réparer, assainir ces mêmes im-



meubles ainsi que les jardins formant les dépendances des habitations ;

3° Vendre ou louer ces logements, maisons et jardins aux bénéficiaires de la législation, les louer avec promesse de vente ou promesse d'attribution ou les attribuer en usufruit.

La location avec promesse d'attribution est le fait des Sociétés de forme coopérative.

Le sociétaire acquéreur souscrit un nombre d'actions correspondant à la valeur de l'immeuble construit pour lui. La libération d'un dixième seulement des actions étant obligatoire à la souscription, le reliquat est remboursé dans un délai fixé par le contrat de location suivant les modalités d'un tableau d'amortissement.

L'emprunteur étant locataire paye un loyer égal à 3 % environ du prix de revient de l'immeuble. Il participe en même temps en sa qualité d'actionnaire et au prorata du capital versé à la répartition du dividende dont le montant s'inscrit au crédit de son compte courant à la Société.

La location avec promesse de vente réalisée par des Sociétés de forme anonyme diffère de l'opération précédente en ce sens que le locataire n'étant pas actionnaire ne participe pas à la distribution du dividende. Il se contente donc de payer des mensualités comportant le montant de son loyer et une part d'amortissement de la dette.

Attribution en usufruit. — Les Sociétés peuvent également offrir à leurs locataires de leur assurer *leur vie durant la jouissance du local qu'ils occupent*, moyennant le versement pendant 30 ans d'un loyer majoré en conséquence (décret-loi du 30 octobre 1935) ;

4° Gérer les immeubles construits par les communes ;

5° Prêter hypothécairement aux bénéficiaires de la loi (les prêts des Sociétés coopératives étant réservés à leurs seuls actionnaires) les sommes nécessaires à l'acquisition et à la construction de leur logement et à l'acquisition de jardins ouvriers, de champs et jardins et de petites propriétés.

Bien que la loi autorise les Sociétés anonymes d'Habitations à bon marché à effectuer couramment ces diverses sortes d'opérations, leur activité demeure en pratique limitée à la

construction et à l'acquisition d'habitations à bon marché destinées soit à la location, soit à la vente, et les prêts sont généralement consentis par des Sociétés de Crédit immobilier.

Cette spécialisation est d'ailleurs imposée aux Sociétés par la jurisprudence de la Commission d'attribution des prêts et celles qui refuseraient de s'y soumettre ne pourraient bénéficier des avances à taux réduit de la Caisse des Dépôts et Consignations.

De même, les Sociétés coopératives dont le capital est trop mobile pour garantir les aléas de la mise en location de leurs immeubles, doivent effectuer principalement des opérations de vente ou de location avec promesses d'attribution.

Au contraire, les fondations d'habitations à bon marché, reconnues d'utilité publique par décret en Conseil d'Etat et admises aux bénéfices des avances de la Caisse des Dépôts et Consignations par arrêté ministériel, renonçant à céder les logements qu'elles ont aménagés choisiront leurs locataires parmi certaines catégories de personnes particulièrement dignes d'intérêt, telles que les jeunes filles vivant éloignées de leur famille, les étudiants, les familles nombreuses, etc...

*Règles de constitution et de dissolution.* — D'une manière générale, les règles établies par la loi du 24 juillet 1867 sur les sociétés s'appliquent aux Sociétés anonymes d'Habitations à bon marché. Elles peuvent donc fonctionner normalement après réunion d'une assemblée constituante et publication de leurs statuts.

Ces statuts devront être obligatoirement approuvés, ainsi que les diverses modifications qui pourraient y être apportées par le Ministre de la Santé Publique après avis du Comité de Patronage et du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché.

Pour obtenir cette autorisation, les statuts devront spécifier :

- 1° Que les dividendes sont limités à 6 % au plus ;
- 2° Que les actions sont nominatives et d'une valeur de 1.000 francs ;
- 3° Que le capital de la Société est égal ou supérieur à 100.000 francs.

La libération intégrale de ce capital social, et quelle que

soit la date de constitution de la Société, de toute augmentation ultérieure est obligatoire depuis le décret-loi du 30 octobre 1935.

Pour les Sociétés de forme coopérative au contraire, à la condition que les sommes versées par les actionnaires soient au moins égales à 25.000 francs, la libération de un dixième seulement du capital est considérée comme suffisante.

Le montant maximum du capital des Sociétés coopératives a été fixé par la loi du 16 avril 1930 à 3.500.000 francs dans les villes ayant moins de 500.000 habitants, à 5.000.000 de francs dans les agglomérations plus importantes, chacune des augmentations effectuées d'année en année pouvant atteindre la même somme.

Les organismes ont intérêt à se reporter, pour la rédaction de leurs statuts, aux « statuts types » rédigés par le ministère de la Santé Publique.

Le refus ou le retrait de l'approbation ministérielle entraîne pour ces établissements l'interdiction de prendre ou de conserver l'appellation de Sociétés d'Habitations à bon marché et la perte des avantages qui sont réservés aux Sociétés de cette nature.

Les statuts des Sociétés de bains-douches, Sociétés de jardins ouvriers et Sociétés fonctionnant pour l'acquisition de champs et jardins dans les conditions prévues par l'article 46 de la loi de Codification devront également, pour bénéficier des faveurs et immunités de la loi, être approuvées par le Ministre de la Santé Publique. La même règle est applicable aux Sociétés ayant pour but d'attribuer leurs appartements en usufruit (décret-loi du 30 octobre 1935).

Lors de l'expiration ou de la dissolution anticipée d'une Société d'Habitations à bon marché approuvée, l'Assemblée générale, après paiement du passif et remboursement du capital versé, doit obligatoirement attribuer la portion d'actif qui excéderait le montant des réserves d'une part, la moitié du capital social versé d'autre part, à une ou plusieurs Sociétés d'Habitations à bon marché ou Offices publics ou Sociétés de Crédit immobilier, ou toute œuvre fonctionnant dans le cadre de la présente loi, sous réserve de l'approbation du ministère de la Santé Publique, après avis du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché.



*Règles d'administration et de gestion.* — Les règles d'administration et de gestion des Sociétés d'Habitations à bon marché sont celles prévues par la loi de 1867.

Ces Sociétés sont gérées par un Conseil d'administration se réunissant au moins une fois par trimestre et dont les membres sont nommés ou révoqués par l'Assemblée générale des actionnaires.

Les administrateurs doivent posséder au moins une action de la Société. Leurs fonctions sont *gratuites*. Depuis le décret du 23 octobre 1935, ils ne peuvent vendre des immeubles directement ou indirectement à la Société, ou passer des marchés de travaux ou de fournitures avec elle, ceci sous peine de contravention allant de 1.000 à 5.000 francs et pouvant être doublée en cas de récidive. Ils ne peuvent recevoir directement ou indirectement, et sous quelque forme que ce soit, des avantages des personnes intervenant dans les contrats de vente ou d'échange d'immeubles passés avec les Sociétés dont ils font partie ou avec leurs clients, ou des architectes, entrepreneurs ou fournisseurs quelconques, ceci sous peine de contravention allant de 5.000 à 10.000 francs, doublée en cas de récidive.

Une Assemblée générale des actionnaires se réunit de droit une fois par an, dans le premier semestre qui suit la clôture de l'exercice. Elle peut être convoquée à titre « extraordinaire » si le Conseil d'administration le juge utile ou sur réquisition émanant d'actionnaires représentant au moins le quart du capital social. Dans cette Assemblée, chaque actionnaire a autant de voix que d'actions, avec un maximum de 10 voix.

L'Assemblée approuve le rapport des commissaires aux comptes nommés par elle l'année précédente. Après versement de 5 % du bénéfice à la réserve légale (ce versement demeurant facultatif si le fonds de réserve atteint un dixième du capital social), elle fixe le dividende des actions qui ne peut dépasser 6 %.

Les pouvoirs de l'Assemblée générale sont plus étendus pour les Sociétés coopératives que pour les Sociétés anonymes.

Les actionnaires peuvent, sur propositions du Conseil d'administration, augmenter chaque année le capital social et se réserver un droit de préférence sur les nouvelles actions créées.

La réduction de ce capital jusqu'à concurrence du dixième peut être également décidée. Elle résultera généralement :

1° De l'attribution de leurs maisons ou terrains aux sociétaires après libération entière de leurs actions ;

2° De l'amortissement, par voie de tirage au sort, des actions entièrement libérées ;

3° De l'échange d'actions partiellement libérées en actions entièrement libérées ;

4° De l'exclusion des sociétaires, qui sera prononcée sur la proposition du Conseil d'administration, par l'Assemblée générale extraordinaire.

Le poste de directeur des Sociétés d'Habitations à bon marché est parfois occupé par le président du Conseil d'administration ou par un administrateur non rémunéré. Il peut également être confié à un directeur appointé ou à un secrétaire.

La gestion financière est assurée par un trésorier ou un comptable qui s'occupe de la comptabilité, rédigée dans une forme spéciale fixée par décret, et de l'établissement du compte de Profits et Pertes. Ce comptable peut être suspendu et révoqué par le préfet.

L'emploi des fonds disponibles des Sociétés d'Habitations à bon marché a été prévu par le décret du 24 août 1908, modifié par le décret du 12 février 1925. A l'exception de l'encaisse nécessaire pour faire face aux besoins courants, les fonds doivent être déposés à la Caisse des Dépôts et Consignations, à la Caisse d'Epargne, à la Banque de France ou en comptes courant au Trésor.

Ces Sociétés ne peuvent, en dehors des opérations prévues par la législation, effectuer que des *placements* en rentes sur l'Etat, en obligations de Chemins de fer de l'Etat ou des grandes Compagnies, ou en valeurs garanties par l'Etat.

*Forme de passation des marchés.* — Depuis le décret-loi du 30 octobre 1935, les Sociétés d'Habitations à bon marché devront prendre l'engagement de passer leurs marchés de construction par adjudication ou concours ouvert à tous les entrepreneurs présentant les garanties de capacité ou de solvabilité exigées par le cahier des charges établi conformément au cahier

des charges type fixé par arrêté du Ministre de la Santé Publique.

L'inobservation de ces règles entraînerait de plein droit le remboursement immédiat des subventions et prêts de l'Etat encaissés pour la tranche de travaux auxquels se rapporte l'infraction constatée. Sont seuls affranchis de cette règle les marchés dont le montant est inférieur à la limite imposée au département et au-dessous de laquelle ces derniers peuvent traiter directement de gré à gré.

L'adjudication est précédée d'une période de publicité d'au moins trois mois. L'examen des soumissions, la garantie de dépouillement sont confiés à une commission spéciale comprenant des représentants qualifiés de l'organisme intéressé et l'ingénieur en chef des Ponts et Chaussées du département.

Les Sociétés d'Habitations à bon marché et les Offices publics, dans leurs adjudications et concours, font obligatoirement appel aux Sociétés ouvrières figurant sur une liste dressée par le ministère du Travail. Si ces adjudications et concours comprennent plusieurs lots de même nature, le quart de ces lots sera réservé à ces Sociétés au prix moyen de ceux déjà adjugés. Au surplus, les cahiers des charges comprendront une clause aux termes de laquelle l'entrepreneur s'engagera, si il est amené à passer des contrats portant sur la main-d'œuvre, à donner, dans des conditions déterminées, la préférence aux Associations ouvrières.

Les Sociétés coopératives ouvrières bénéficient également des avantages qui leur avaient été conférés par le décret du 4 juin 1888 modifié par celui du 5 octobre 1920 concernant les adjudications et marchés passés par l'Etat, les départements et les communes. Dispensées de fournir un cautionnement quand le montant prévu des travaux ne dépasse pas un certain chiffre, elles obtiennent la préférence sur une soumission d'entrepreneurs à égalité de rabais ; elles sont également admises à traiter de gré à gré des marchés d'un montant supérieur à la limite fixée et au-delà de laquelle le recours à l'adjudication devient obligatoire.

*Réalisation des constructions. Architecte. Notaire.* — Les Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché, les Sociétés



assimilées, les Offices publics et les particuliers restent libres de réaliser leurs projets selon leurs conceptions personnelles ; les plans types établis par les services du ministère de la Santé Publique n'ont à cet effet qu'une valeur indicative.

Ces organismes choisissent librement leur architecte et leur notaire, ils ne peuvent cependant confier à cet officier ministériel un monopole de fait en imposant ses services à leur clientèle.

#### b) Les Offices publics d'Habitations à bon marché.

*Forme.* — Les Offices publics sont des établissements publics, c'est-à-dire un service public à qui la personnalité morale a été conférée ; créés pour une durée illimitée, ils peuvent être départementaux, communaux, interdépartementaux, intercommunaux et ont capacité pour contracter, recevoir, payer, être propriétaires et ester en justice.

*Rôle.* — Ces organismes sont destinés à compléter ou à suppléer au besoin à l'initiative privée en matière d'habitations à bon marché. L'article 14 de la loi Loucheur leur ayant reconnu le droit de consentir des locations avec promesse de vente, le rôle des Offices publics est aussi étendu que celui des Sociétés d'Habitations à bon marché, c'est-à-dire qu'ils peuvent construire, acheter, louer, vendre et prêter hypothécairement aux particuliers. Cependant, ces organismes se consacrent plus particulièrement aux opérations de construction et d'acquisition destinées à la location simple ; ils se spécialisent généralement dans la réalisation de grands projets, comportant l'assainissement des quartiers insalubres et la création de groupes urbains et de cités-jardins.

*Création.* — Les Offices publics sont créés par décret du Conseil d'Etat sur demande du Conseil général, du Conseil municipal ou du Syndicat interdépartemental dans la circonscription duquel ils devront exercer leur activité. Cette demande après examen par le Comité de Patronage est transmise pour avis au Préfet et adressée par lui au Ministre de la Santé Publique ; celui-ci statue d'accord avec le Ministre de l'Intérieur, après avis du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché et du Conseil d'Etat.

L'état des logements dans la circonscription intéressée et les renseignements concernant le développement de la population ouvrière et l'effort effectué par les employeurs en faveur du logement de leur personnel, seront joints à cette demande ainsi que le budget du futur Office et le rapport d'expertise envisageant, s'il y a lieu, la nécessité d'une dotation immobilière.

Dans les départements où il n'existait, au 13 juillet 1928, ni Office public, ni Société d'Habitations à bon marché, ni Société de Crédit Immobilier, la loi Loucheur imposait la création d'un Office départemental dans les six mois de sa promulgation, sauf constitution dans les trois mois d'une Société d'Habitations à bon marché ou de Crédit Immobilier englobant dans sa circonscription l'ensemble des communes. Cette disposition était également applicable si, dans le même délai, les Sociétés déjà existantes n'avaient pas étendu leur ressort à la totalité du département. -

Les Offices publics doivent, dès l'origine, être pourvus de ressources suffisantes. A cet effet, une dotation minimum de 100.000 francs, payable au besoin en cinq annuités, sera attribuée à ces organismes par le Conseil municipal ou le Conseil général ayant sollicité leur création. Si cette dotation est immobilière, les collectivités intéressées doivent verser en espèces ou en titres immédiatement réalisables, une somme supplémentaire de 10.000 francs.

Les délibérations des assemblées locales préciseront la nature des ressources à l'aide desquelles sera payée la dotation. Elles seront approuvées soit par le Préfet, soit par décret du Conseil d'Etat lorsque la création d'une imposition nouvelle ou l'émission d'un emprunt seront jugés indispensables. Dans ce dernier cas, il est statué par le même décret sur la création de l'Office et sur la constitution des ressources. Au patrimoine ainsi constitué peuvent s'ajouter *des dons et legs* acceptés sans autorisation supérieure, à la condition qu'ils ne soient grevés d'aucune charge, condition ou affectation mobilière.

*Administration et gestion.* — Le Conseil d'administration des Offices est composé de 18 membres désignés sans distinction de sexe et dont les fonctions sont gratuites. A savoir :

6 membres nommés par le Préfet parmi les personnes particulièrement compétentes en matière d'habitations à bon marché et de prévoyance sociale ;

6 membres désignés, suivant le cas, par le Conseil municipal, le Conseil général ou le Syndicat intercommunal ;

6 membres élus par les institutions suivantes, existant dans la circonscription de l'Office :

1 membre par les Comités de Patronage d'Habitations à bon marché ;

1 membre par le bureau des Sociétés ou Union de Sociétés de Secours mutuels ;

1 membre par le Conseil départemental d'Hygiène ;

1 membre par les Conseils des directeurs des Caisses d'Épargne ;

1 membre par les Unions de Syndicats ;

1 membre par les Sociétés approuvées d'Habitations à bon marché.

Ainsi constitué, le Conseil peut s'adjoindre 2 *locataires* des immeubles qu'il gère.

Les règles concernant la durée, le renouvellement, la révocation du mandat des membres des Commissions administratives des Bureaux de bienfaisance et des Hospices, sont applicables aux administrateurs des Offices publics ; les attributions du Ministre de l'Intérieur seront alors exercées par le Ministre de la Santé Publique.

Le Conseil d'administration nomme lui-même son président chargé d'administrer les finances de l'Office et d'ordonnancer les dépenses, sauf nomination d'un administrateur délégué spécialement désigné à cet effet.

Les décisions concernant les acquisitions, aliénations, échanges d'objets mobiliers, baux, locations et travaux d'entretien courant des immeubles, sont exécutables directement.

Certains actes de simple gestion, tels que transactions, compromis ou actes constitutifs d'arbitrage, remise totale ou partielle de dettes, sont au contraire soumis à l'approbation préfectorale, ainsi que les aliénations et échanges d'immeubles ou de titres de valeurs mobilières, acquisition d'immeubles, projets, plans, devis, constructions et grosses réparations. Le



Préfet sollicite à ce sujet l'avis des assemblées locales intéressées à la gestion de l'Office et celui du Comité de Patronage. Le budget de l'organisme et les projets d'emprunt sont approuvés dans les mêmes conditions. Cependant si le montant du nouvel emprunt excède 3 millions ou si les sommes restant dues par l'Office sont supérieures à cette somme, l'émission devra être autorisée par décret du Président de la République sur rapport du Ministre de l'Intérieur et après avis du Ministre de la Santé Publique.

La gestion financière est confiée à un comptable, chargé seul et sous sa responsabilité, de poursuivre la rentrée de tous les revenus de l'Office, de toutes les sommes qui lui restent dues et d'acquitter les dépenses ordonnancées jusqu'à concurrence des crédits régulièrement accordés.

Depuis le décret-loi du 30 octobre 1935, le Préfet désigne le receveur sur une liste de trois candidats établie par le Conseil d'administration et agréée par le receveur particulier des finances. Le Préfet peut refuser de choisir parmi les trois personnes indiquées et demander l'établissement d'une nouvelle liste. Si le désaccord subsiste, la question sera alors tranchée par le Ministre de la Santé Publique qui désignera lui-même le receveur.

Ce fonctionnaire peut être suspendu par le Préfet et révoqué par le Ministre de l'Intérieur. Il est soumis à l'obligation du cautionnement. Les règles concernant l'apurement des comptes de gestion et les délais dans lesquels ils doivent être présentés sont identiques à celles prévues pour les receveurs municipaux. Les formes de la comptabilité des Offices ont été déterminées par un décret pris sur proposition du Ministre du Travail et de la Santé Publique, après avis du Comité permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché. Ce décret s'applique également aux Sociétés d'Habitations à bon marché et aux Sociétés de Crédit Immobilier.

*Fonctionnement.* — Depuis le décret-loi du 30 octobre 1935, les Offices publics doivent, comme les Sociétés d'Habitations à bon marché, passer leurs marchés de construction par adjudication ou concours.

Sont seuls affranchis de cette règle :

Pour les Offices départementaux : Les marchés d'un montant inférieur à celui imposé aux départements pour le recours à l'adjudication.

Pour les Offices municipaux : Ceux dont le montant est inférieur à la limite analogue fixée pour les communes.

Les loyers des immeubles appartenant aux Offices ne peuvent être en aucun cas inférieurs de plus de moitié aux maxima légaux. Si ces immeubles ont été construits par une commune et sont simplement gérés par l'Office, les loyers ne doivent pas être inférieurs de plus de deux cinquièmes à ces maxima, sauf si le logement est occupé par une famille de plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans, auquel cas cette réduction peut atteindre la moitié.

Les Offices, établissements publics, ne peuvent, en aucun cas, procéder seuls à l'expropriation des immeubles qu'ils désirent acquérir ; cette opération sera effectuée par les départements et les communes qui se chargeront de l'enquête, solliciteront le décret prononçant l'utilité publique et rétrocéderont par la suite les constructions ou les terrains à l'Office.

Cependant les Offices sont susceptibles, en cas d'urgence, d'obtenir la déclaration d'utilité publique des travaux par arrêté préfectoral et d'éviter ainsi toute perception au profit du Trésor.

## 2° Organismes effectuant uniquement des opérations de crédit.

### (Sociétés de Crédit Immobilier)

*Forme.* — Ces Sociétés sont obligatoirement constituées sous la *forme anonyme*.

*Rôle.* — Afin de faciliter l'accession à la petite propriété, ces organismes sont chargés essentiellement de consentir aux bénéficiaires de la législation des prêts destinés :

A l'acquisition ou à la construction des maisons individuelles à bon marché ;

A l'acquisition des mêmes logements faisant partie d'immeubles collectifs, de jardins dépendant de ces habitations, de champs et jardins ;

A l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution de petites propriétés rurales ;

A l'aménagement et l'assainissement des habitations à bon marché rurales déjà existantes et de leurs annexes, telles que granges, petits ateliers, et à l'acquisition de ces annexes.

Ces Sociétés peuvent accessoirement :

Avancer aux Sociétés d'Habitations à bon marché une partie des sommes nécessaires à la construction de leurs immeubles.

*Règles de constitution et de dissolution.* — Les dispositions de la loi du 24 juillet 1867 sur les Sociétés s'appliquent aux Sociétés de Crédit Immobilier, comme aux Sociétés anonymes d'habitations à bon marché. De même, leurs statuts comportant un capital minimum de 100.000 francs entièrement libéré et l'engagement de limiter à 6 % le dividende versé aux actionnaires, doivent être soumis à l'approbation du Ministre de la Santé Publique, après avis du Comité de Patronage et du Conseil Supérieur des Habitations à bon Marché. Cette approbation sera retirée si la Société enfreint les prescriptions de la loi de 1922 ou celles du décret du 24 août 1908 concernant les règles de fonctionnement et de placement des fonds disponibles. Dans ce cas, la Société sera mise en demeure de fournir dans le délai d'un mois et par écrit, ses observations sur les irrégularités relevées contre elle, et la décision de retrait prise par le Ministre de la Santé Publique n'interviendra que faute de justifications suffisantes et après avis du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché.

Les règles à appliquer en matière *d'expiration ou de dissolution anticipée* sont les mêmes pour les Sociétés de Crédit Immobilier et pour les Sociétés anonymes d'Habitations à bon marché, à savoir que la portion d'actif net excédant la moitié du capital versé après paiement du passif et remboursement du capital, sera obligatoirement attribué à un ou plusieurs organismes d'Habitations à bon marché.

*Administration et gestion.* — Les dispositions concernant l'administration et la gestion financière des sociétés anonymes d'habitations à bon marché sont également applicables aux sociétés de Crédit Immobilier ; ces organismes profitent de tous les avantages accordés aux Sociétés de Crédit Fon-



cier pour la sûreté et le recouvrement de leur créance ; comme les Caisses de Crédit Agricole, ils sont dispensés du renouvellement décennal de leurs inscriptions hypothécaires.

Aux Sociétés d'Habitations à bon marché, Offices publics et Sociétés de Crédit Immobilier, créées spécialement pour la réalisation du programme d'habitations à bon marché, la loi de codification et celle du 13 juillet 1928 ont adjoint divers organismes susceptibles d'apporter accessoirement leur concours à l'œuvre entreprise.

## B) ORGANISMES POUVANT APPORTER LEUR CONCOURS

### A LA RÉALISATION DU PROGRAMME D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

Le législateur a pris soin de fixer limitativement le rôle de chacun de ces organismes et si certains peuvent à la fois construire des habitations à bon marché et prêter aux particuliers pour leur faciliter l'accession à la petite propriété, d'autres au contraire n'effectuent qu'une seule de ces deux opérations.

#### *1° Organismes de construction et de crédit.*

##### *Les Caisses d'Epargne.*

Les articles 36 et 39 de la loi du 5 décembre 1922 autorisent les Caisses d'Epargne à employer la moitié de leur fortune personnelle en construction ou acquisition d'habitations à bon marché, de jardins ouvriers et en prêts hypothécaires aux particuliers désireux de construire ou d'acquérir ces habitations et jardins. Le montant de ces placements ajouté le cas échéant au prix de revient des immeubles destinés aux Services de la Caisse ou au Service de l'Etat, ne devra en aucun cas excéder 70 % du capital social de ces établissements.

Les Caisses d'Epargne offrent fréquemment aux Sociétés de Crédit Immobilier, l'hospitalité de leur hôtel ; elles leur évitent ainsi des frais de loyer et leur attribuent aux yeux des particuliers une sorte de cautionnement moral.

## 2° Organismes de construction.

Si la collaboration des Caisses d'Epargne disposant de ressources considérables, paraissait souhaitable aux législateurs, celle de certains organismes, occupés spécialement de problèmes sociaux et humanitaires ne l'était pas moins.

### a) Bureaux de Bienfaisance et d'assistance, Hospices et Hopitaux.

L'article 43 de la loi du 5 décembre 1922 autorise ces établissements à concurrence des deux cinquièmes de leur patrimoine et avec l'autorisation du Préfet, à procéder à la construction d'habitations à bon marché salubres, collectives ou individuelles; pour les louer ou les vendre à des bénéficiaires remplissant les conditions prévues à l'article premier.

### b) Communes.

Ces collectivités peuvent construire ou faire construire pour leur compte, par une Société d'Habitations à bon marché ou un Office public, *des habitations à bon marché collectives* destinées à la *location simple*; elles doivent préalablement y être autorisées par décret du Conseil d'Etat rendu sur proposition du Ministre de l'Intérieur et de la Santé Publique après enquête d'un mois et avis du Conseil Départemental d'Hygiène et du Comité de Patronage.

Les logements devront être affectés, dans la proportion des deux tiers au moins des valeurs locatives de l'ensemble de l'immeuble à des familles comprenant plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans.

Afin de soustraire les locataires à l'ingérence toujours possible de la politique locale, il a été prévu que les communes ne pourraient conserver la gestion des immeubles leur appartenant et devront en confier la gérance, soit à un Office public, soit à une Société d'Habitations à bon marché.

C) ORGANISMES EFFECTUANT UNIQUEMENT DES OPÉRATIONS  
DE CRÉDIT

a) *Caisses Régionales de Crédit Agricole.*

L'article 21 de la loi Loucheur assimile ces Caisses aux Sociétés de Crédit Immobilier pour les opérations suivantes :

Prêts individuels pour l'acquisition et la construction d'habitations rurales.

Prêts individuels pour la réparation, l'aménagement et l'assainissement d'habitations rurales déjà existantes.

Les Caisses sont également autorisées à servir d'intermédiaires en vue de la remise aux intéressés, des subventions de l'Etat destinées à la construction de maisons neuves et à la réparation de maisons déjà existantes.

Ces organismes, pour participer au programme d'habitations à bon marché, n'ont besoin d'aucune autorisation spéciale, ils doivent simplement insérer dans leurs statuts une disposition les habilitant expressément à effectuer ce genre d'opérations et y affecter une section spéciale de leur comptabilité.

b) *Associations reconnues d'utilité publique.*

*(Sociétés et Unions de Sociétés de Secours Mutuels.)*

L'action de ces établissements en matière d'habitations à bon marché est assimilée par les articles 32 et 33 de la loi de codification à celles des Sociétés de Crédit Immobilier. Les Associations reconnues d'utilité publique, les Sociétés et unions de Sociétés de Secours Mutuels sont chargées de : *Consentir des prêts hypothécaires* pour faciliter l'accession à la petite propriété mais en limitant à leurs seuls adhérents le bénéfice de leurs opérations de crédit.

Ces organismes pour être autorisés à recevoir des avances du Trésor, justifieront d'un *cautionnement minimum de 100.000 francs en valeurs de l'Etat ou garanties par l'Etat déposées à la Caisse des Dépôts et Consignations.*



## SECTION II

**Organismes participant à la réalisation du programme d'habitations à loyers moyens.**

Ces établissements limitativement énumérés dans le titre 2 de la loi du 13 juillet 1928, sont moins nombreux que ceux auxquels a été confiée la réalisation du programme d'habitations à bon marché ordinaires ; aucun d'entre eux ne peut à la fois effectuer des opérations de construction et de crédit.

## 1° ORGANISMES DE CONSTRUCTION

La tâche principale incombe aux organismes spécialisés, tels que Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché et Offices publics, mais les communes et les départements peuvent apporter leur concours à la réalisation du programme d'Habitations à loyers moyens.

a) *Sociétés d'Habitations à bon marché anonymes ou coopératives. — Fondations d'Habitations à bon marché. Offices publics d'Habitations à bon marché.*

Ces Sociétés, Fondations et Offices ne peuvent entreprendre des constructions à loyers moyens sans y être autorisés spécialement par le Ministre de la Santé Publique, après avis du Comité de Patronage, et du Comité Permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon Marché.

A cet effet, ils adressent au Ministre de la Santé Publique par l'intermédiaire du Préfet une demande à laquelle doivent être jointes les pièces suivantes :

La liste des membres du Conseil d'Administration.

La liste des actionnaires (pour les Sociétés).

Le dernier bilan de la Société ou le budget de l'Office.

Une note détaillée sur le programme de construction de logements à loyers moyens que se propose de réaliser l'organisme.

Enfin, pour les Sociétés d'Habitations à bon marché, le

compte rendu de l'Assemblée générale extraordinaire, modifiant les statuts et les mettant en harmonie avec les statuts types, rédigés à cet effet par le Ministère de la Santé Publique.

L'autorisation est accordée aux Offices publics de préférence aux Sociétés d'Habitations à bon marché, à la condition que ces organismes justifient par leur œuvre passée et par leur organisation actuelle, qu'ils sont capables de mener à bien le nouveau programme de construction. Cette autorisation pourra être retirée, sans entraîner forcément le retrait de l'approbation ministérielle concernant le programme d'habitations à bon marché ordinaires.

Les établissements construisant à la fois des habitations à bon marché ordinaires et des habitations à loyers moyens doivent consacrer à ces dernières une section spéciale de leur comptabilité.

#### b) *Communes et départements.*

Ces collectivités locales peuvent *sans autorisation spéciale* construire et acquérir des habitations à loyers moyens, individuelles ou collectives, les vendre ou les louer aux bénéficiaires de la loi, sans affectation obligatoire à des familles nombreuses. *La gérance* des immeubles est exercée au choix du Conseil général ou du Conseil municipal, soit par un Office public ou une Société d'Habitations à bon marché, soit même par une *régie concessionnaire*.

Les communes et les départements doivent consacrer aux opérations d'habitations à loyers moyens une section spéciale de leur comptabilité.

### 2° ORGANISMES DE CRÉDIT

#### *Les Sociétés de Crédit Immobilier.*

Seules, les Sociétés de Crédit Immobilier peuvent étendre leurs opérations de prêts hypothécaires aux immeubles à loyers moyens. Elles sont libres de s'y consacrer exclusivement cessant ainsi de participer au programme d'habitations à bon marché ordinaires. Aucune autorisation ministérielle n'est

nécessaire à cet effet ; ces organismes doivent simplement modifier leurs statuts, conformément aux statuts types rédigés par le Ministère de la Santé Publique.

### SECTION III

#### **Organismes pouvant participer à la réalisation du programme d'habitations à bon marché améliorées.**

Ces logements sont exclusivement destinés à la location simple, et la loi du 28 juin 1930 en confie la construction aux Sociétés d'Habitations à bon marché, Fondations d'Habitations à bon marché et Offices publics. Ces établissements n'ont à solliciter à cet effet aucune autorisation spéciale. La modification des statuts n'est pas nécessaire si ceux-ci sont conformes aux statuts types rédigés par les soins du Ministère de la Santé Publique en matière d'habitations à bon marché ordinaires.

Les habitations à bon marché améliorées doivent être assimilées aux habitations à bon marché et sauf dispositions contraires, les règles de la loi de Codification et de la loi Loucheur leur sont également applicables.

### SECTION IV

#### **Contrôle des organismes.**

L'activité des divers établissements participant à la réalisation du programme d'habitations à bon marché est appréciée par les Comités de Patronage et le Conseil Supérieur des Habitations à bon marché. Le rôle de ces organismes, déterminé au titre 7 de la loi de Codification consiste à encourager et à surveiller l'application de la législation ; ils doivent également être consultés par les Pouvoirs publics sur toutes les questions concernant les logements économiques. Les organismes d'Habitations à bon marché sont également *contrôlés sur place*, par des fonctionnaires des Ministères des Finances et de la Santé Publique et *sur pièces* par la Caisse des Dépôts et Consignations.

## I. COMITÉS DE PATRONAGE DES HABITATIONS A BON MARCHÉ ET DE LA PRÉVOYANCE SOCIALE

*Création.* — A raison d'un au moins par département, les Comités de Patronage sont institués par décret du Président de la République, après avis du Conseil général et du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché ; le même décret délimite l'étendue de leur circonscription et le nombre de leurs membres.

*Composition et durée.* — Ces comités sont composés de 9 à 18 membres d'après l'importance du département, le tiers d'entre eux est désigné par le Conseil général, soit parmi ses membres, soit parmi les maires et les membres des Chambres de commerce et Chambres consultatives des Arts et Manufactures de la circonscription du Comité ; les deux autres tiers, choisis parmi les personnes du département spécialement versées dans les questions de Prévoyance Sociale, sont nommées par arrêté du Ministre de la Santé Publique, après avis du Comité Permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché.

Le Comité désigne lui-même son président, son vice-président et son secrétaire, et rédige son règlement qui est soumis à l'approbation préfectorale. Il doit se réunir au moins quatre fois par an et ses délibérations ne sont valables qu'en présence de la moitié plus un de ses membres ; au cas où ce quantum ne pourrait être atteint, à la suite de deux convocations successives, la dissolution est prononcée par le Ministre de la Santé Publique, après avis du Comité Permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché. Il en est de même si le Comité a commis des abus graves dans l'exercice de ses fonctions ou si la moitié plus un de ses membres démissionne simultanément.

*Patrimoine.* — Les Comités reçoivent des subventions de l'Etat, des départements et des communes, ainsi que des dons et legs, aux conditions prescrites par l'article 910 du Code civil pour les établissements d'utilité publique. Toutefois, il ne peuvent posséder d'immeubles, à l'exception de celui qui est nécessaire à leurs réunions. Le département prend obligatoirement à sa charge les frais de local et de bureau du Comité ; il supporte également les dépenses de déplacement nécessaires à l'application de la loi.

*Rôle.* — Les Comités de Patronage ont pour mission



essentielle d'encourager toutes les manifestations de la prévoyance sociale et notamment la construction de maisons salubres et à bon marché, dans les conditions prévues par la loi. Ils doivent également contrôler la salubrité des immeubles et donner leur avis sur la plupart des questions intéressant les organismes constructeurs.

Chaque comité apprécie pour sa circonscription les besoins locaux en logements en se basant sur la population des communes et les indications qui lui sont fournies par les municipalités. Le résultat de cette enquête est communiqué au *Comité permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché* par l'intermédiaire du Préfet qui indique l'ordre de préférence des travaux à réaliser dans son département. Cet organisme centralise les renseignements obtenus et établit un programme de construction pour toute la France.

Les Comités de Patronage doivent, par voie d'affiches (exemptes de droit de timbre) et d'insertion publicitaire, vulgariser les dispositions législatives et réglementaires concernant les habitations à bon marché, la petite propriété et toutes les mesures relatives à leur aménagement. Ils emploient à cet effet tous les moyens de nature à provoquer l'initiative en faveur de la construction et de l'amélioration des maisons à bon marché, tels qu'enquêtes, concours d'architectures, institution de prix d'ordre et de propreté et encouragement pécuniaire.

Leur rôle consiste également à mettre en garde les bénéficiaires contre la propagande de certaines entreprises privées, qui, par des énonciations mensongères, tenteraient de dénaturer ou d'affaiblir la portée de la loi dans l'esprit des populations.

Les immeubles à bon marché ne peuvent prétendre aux avantages de la loi, sans avoir obtenu du Comité de Patronage un « certificat de salubrité » provisoire ou définitif. Le certificat provisoire est délivré sur examen des plans et devis, par un délégué désigné par le Comité, soit parmi ses membres, soit parmi les ingénieurs et architectes du département ou de la commune. Ce certificat permet aux bénéficiaires d'emprunter aux Sociétés de Crédit les sommes nécessaires à la construction de leur logement et sera remplacé après achèvement des travaux par un certificat définitif.

La délivrance des prêts destinés à l'aménagement, à l'assai-

nissement des maisons rurales déjà existantes, et à l'aménagement, la transformation et la reconstitution de petites propriétés rurales est également subordonnée à la production de ce certificat; dans ce cas, le délégué ordinaire s'adjoint un délégué rural désigné par le Comité dans chaque canton parmi les membres des syndicats professionnels agricoles, des Sociétés d'Agriculture, et des Sociétés coopératives agricoles de production.

Les Comités de Patronage restent libres d'attribuer, de refuser ou de retirer les certificats de salubrité, mais le propriétaire intéressé peut interjeter appel de cette décision devant le Ministre de la Santé Publique.

Les maisons construites à l'aide de subventions de l'article 11 de la loi Loucheur ne peuvent être cédées *pendant 25 ans à dater de leur achèvement, sans que les Comités de Patronage acceptent le Cessionnaire et le prix de cession proposé par le propriétaire*. Les locataires et le prix de location de ces immeubles sont agréés dans les mêmes conditions, mais pendant 10 ans seulement.

Le Ministre de la Santé Publique sollicite l'avis des Comités de Patronage :

*Lors de la constitution des organismes d'habitations à bon marché.* — Sur les statuts des Sociétés d'Habitations à bon marché et de Crédit Immobilier soumis à l'approbation ministérielle. Sur la création des Offices publics. Sur l'autorisation sollicitée par les communes de construire des habitations à bon marché, destinées aux familles nombreuses.

*Au cours de l'existence des organismes.* — Sur l'émission par ces établissements des emprunts visés à l'article 5 de la loi Loucheur et sur leur constitution en « Union » à cet effet.

*Pour les établissements constructeurs.* — Sur la remise aux Sociétés d'Habitations à bon marché et Offices publics des subventions de l'article 59 de la loi du 5 décembre 1922.

Sur le remboursement par ces organismes de tout ou partie des subventions de l'article 11 de la loi du 13 juillet 1928 versées « in globo » à ces Sociétés ou Offices, lorsque les maisons ainsi construites n'auront pas été vendues à des bénéficiaires remplissant les conditions exigées par la loi dans les deux ans de l'attribution des subventions.

Sur l'extension de l'activité des Sociétés d'Habitations à bon marché et Offices publics aux habitations à loyers moyens et sur la contribution de l'Etat (art. 29 et 30 de la loi Loucheur) à l'intérêt et à l'amortissement des fonds prélevés sur les ressources personnelles de ces organismes ou de leurs emprunts.

*Pour les établissements de crédit.* — Sur l'autorisation accordée aux Sociétés de Crédit Immobilier et aux Caisses de Crédit agricole ne couvrant pas leurs frais généraux de porter à 2,75 % le taux des prêts consentis aux particuliers (décret du 20 octobre 1928).

Les renseignements recueillis par chaque Comité de Patronage et les résultats de son activité sont exposés dans un rapport annuel adressé au Conseil Supérieur des Habitations à bon marché chargé de centraliser et d'apprécier les indications ainsi obtenues.

## II. LE CONSEIL SUPÉRIEUR DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

Le Conseil Supérieur des Habitations à bon marché, créé par l'article 80 de la loi de Codification, a son siège au Ministère de la Santé Publique. Son rôle principal consiste à éclairer le Ministre sur tous les règlements à prendre en exécution des dispositions législatives concernant les habitations à bon marché et d'une manière générale sur toutes les questions intéressant les logements économiques.

Il adresse chaque année au Président de la République un rapport général exposant :

Les résultats obtenus en France par les divers organismes d'habitations à bon marché.

Les résultats obtenus dans les principaux pays étrangers.

Et toutes les modifications ou améliorations qui lui paraissent désirables pour obtenir une meilleure application de la loi.

*Composition.* — Le Conseil Supérieur des Habitations à bon marché comprend 52 membres élus ou nommés pour 4 ans et dont les pouvoirs sont renouvelables.

*32 membres sont élus :*

1 Conseiller d'Etat élu par ses collègues.

5 membres de Conseils d'administration des Offices d'Habitations à bon marché désignés par ceux-ci.

5 membres appartenant à des Sociétés ou Fondations d'Habitations à bon marché désignés par celles-ci.

5 membres des Sociétés de Crédit Immobilier désignés par celles-ci.

5 membres de Comités de Patronage désignés par ceux-ci.

2 membres du Conseil Supérieur des Sociétés de Secours Mutuels désignés par leurs collègues.

1 membre du Conseil Supérieur d'Hygiène de France désigné par ses collègues.

2 membres du Conseil Supérieur du Travail.

1 membre de l'Académie des Sciences Morales et Politiques désigné par l'Académie.

1 membre de l'Académie des Beaux-Arts (Section Architecture), désigné par l'Académie.

1 membre de l'Académie de Médecine désigné par l'Académie.

1 membre de la Société Française d'Habitations à bon marché, désigné par ses collègues.

1 membre de la Société Française de Médecine Publique et Génie Sanitaire désigné par ses collègues.

1 membre de l'Institut Actuaire Français désigné par ses collègues.

*14 membres sont nommés par le Ministre de la Santé Publique :*

3 sénateurs.

5 députés.

6 personnes spécialement versées dans les questions de Prévoyance, d'Hygiène et de construction sociale.

*6 membres appartiennent de droit au Conseil :*

Le Directeur de l'administration générale de la Mutualité et de la Prévoyance Sociale.

Le Directeur de l'Assistance et de l'Hygiène Publique.

Le Directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Directeur général des Contributions directes de l'Enregistrement et du Timbre.



Le Directeur du Budget et du Contrôle Financier.

Le Directeur du Mouvement général des Fonds.

Le Ministre de la Santé Publique est président du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché ; il désigne parmi les membres, deux vice-présidents et nomme le secrétaire.

Le Conseil Supérieur doit obligatoirement tenir une session au moins dans les cinq premiers mois de l'année ; il ne peut cependant se réunir assez fréquemment pour examiner toutes les questions qui lui sont soumises ; l'instruction en est alors confiée au Comité permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché, qui délibère seul *sur les sujets particulièrement urgents ou d'importance secondaire*.

*Le Comité Permanent du Conseil Supérieur  
des Habitations à bon marché.*

Le Comité Permanent est composé de 16 membres :

12 de ces membres sont choisis par le Ministre de la Santé Publique et parmi eux au moins 6 membres élus du Conseil Supérieur, dont :

1 représentant des Offices publics d'Habitations à bon marché.

1 représentant des Sociétés d'Habitations à bon marché ou Fondations d'Habitations à bon marché.

1 représentant des Sociétés de Crédit Immobilier.

1 représentant des Comités de Patronage.

4 membres appartiennent de droit au Comité Permanent, ce sont :

Le directeur et le directeur-adjoint de l'Administration Générale de la Mutualité et de la Prévoyance Sociale.

Le directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le directeur du Budget et du Contrôle Financier.

Les autres membres « de droit » du Conseil Supérieur sont simplement convoqués aux réunions du Comité Permanent et prennent part aux délibérations, avec voix consultative.

Le Président du Comité est l'un des Vice-Présidents du Conseil Supérieur.

Le rôle de contrôle et de surveillance du Comité sur

l'exécution du programme d'habitations à bon marché s'exerce grâce aux renseignements fournis par les organismes de construction et de crédit ; ceux-ci doivent obligatoirement lui faire parvenir (avant le 31 mars de chaque année), par l'intermédiaire du Préfet et du Ministre de la Santé Publique, le compte rendu de leur assemblée générale approuvant les comptes de l'année précédente (délibération de Conseil d'administration approuvant les comptes administratifs et de gestion pour les Offices) et leurs bilans.

### III. CONTROLE DU MINISTÈRE DES FINANCES, DE LA SANTÉ PUBLIQUE ET DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

#### *1° Contrôle sur place.*

L'article 34 de la loi du 5 décembre 1922 prévoit que tous les organismes bénéficiaires de subventions ou prêts à taux réduits de l'Etat seront soumis, jusqu'à emploi total des subventions ou complet remboursement des prêts, au contrôle des Ministres des Finances, de la Santé Publique et des Travaux Publics.

Le contrôle du Ministre des Finances est exercé par les inspecteurs des Finances, celui du Ministre de la Santé Publique et du Ministre des Travaux Publics par des contrôleurs administratifs des habitations à bon marché chargés d'examiner la gestion financière des organismes, leur comptabilité et de s'assurer d'une manière générale de l'observation des lois et règlements relatifs aux habitations à bon marché.

Ces contrôleurs sont nommés par arrêté du Ministre de la Santé publique, pris d'accord avec les Services Techniques du Ministère des Travaux Publics parmi des fonctionnaires en activité ou en retraite appartenant à certaines catégories de personnes déterminées par les Ministres des Finances, de la Santé Publique et des Travaux Publics après avis de la Commission de surveillance de la Caisse des Dépôts et Consignations ; ils peuvent être licenciés à tout moment sans indemnité et sur simple préavis de deux mois.

Le corps des contrôleurs administratifs comprend, depuis

1933, deux fonctionnaires spécialisés, l'un en matière financière, l'autre en matière de construction.

Le contrôleur technique se consacre à l'examen des plans et devis et surveille sur place l'édification des immeubles ainsi que la qualité et le prix de revient des matériaux employés et les dispositions des logements réalisés.

Les représentants de l'organisme doivent être avisés de la date fixée pour la vérification, afin qu'ils puissent y assister ; ils faciliteront alors la tâche des inspecteurs en leur fournissant les renseignements et les pièces nécessaires ; en revanche, les observations de ces fonctionnaires leur seront communiquées de manière à ce que l'établissement intéressé se trouve en mesure d'y répondre.

Ces réponses, consignées dans les rapports des inspecteurs et contrôleurs, sont adressées au Ministre de la Santé Publique qui les transmettra à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Depuis la loi du 27 juillet 1934 (article 8), les départements et les communes garantissant le remboursement des emprunts émis par les organismes d'habitations à bon marché peuvent contrôler pour leur compte la gestion de ces établissements. Les opérations et écritures sont examinées par des contrôleurs spéciaux choisis par le Préfet parmi les fonctionnaires départementaux si la garantie émane du département, parmi les fonctionnaires départementaux ou communaux si elle a été accordée par une municipalité.

Nonobstant les mesures particulières de contrôle concernant les organismes chargés de la réalisation du programme d'habitations à bon marché, les Caisses de Crédit agricole restent soumises, depuis le décret du 14 juillet 1933, au contrôle de l'Inspection générale des Associations agricoles et des Institutions de crédit et au contrôle de la Caisse nationale de Crédit agricole ; cette dernière transmettra chaque année au Ministre de la Santé Publique un rapport d'ensemble sur l'application par ces Caisses de la loi du 13 juillet 1928.

## *2° Contrôle sur pièces.*

La Caisse des Dépôts et Consignations exerce son contrôle en matière d'habitations à bon marché grâce aux renseigne-

ments comptables et financiers qui lui sont fournis chaque année par les organismes.

En effet, le décret du 17 août 1912 impose aux *Sociétés de Crédit Immobilier* l'obligation de faire parvenir à la Caisse :

Avant le 31 mars : Le compte rendu de l'Assemblée approuvée des opérations effectuées au 31 décembre de l'année précédente.

Avant le 15 février de chaque année : Un état détaillé des comptes de l'année précédente, le bilan, le compte de Profits et Pertes et la copie du rapport du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes.

Et dans le délai d'un mois : Le compte rendu de toute Assemblée générale extraordinaire.

Les mêmes renseignements doivent être fournis à la Caisse par les Offices publics, Sociétés d'Habitations à bon marché et Fondations (art. 23 du décret du 21 mars 1921), mais à des dates différentes; l'état détaillé des opérations n'est pas exigé avant le 31 mars et le compte rendu de l'Assemblée générale avant le 30 juin.

Pour les Offices publics, la délibération du Conseil d'administration approuvant les comptes administratifs et de gestion remplacera le compte rendu de l'Assemblée générale.

Avant le 31 mars de chaque année, les Caisses de Crédit agricole doivent adresser à la Caisse des Dépôts et Consignations un rapport sur les opérations visant l'application de la loi Loucheur et comprenant : un état des prêts individuels en cours d'amortissement, le bilan de l'année écoulée, le rapport du Conseil d'administration et la délibération de l'Assemblée générale qui l'aura approuvé. Au surplus, les divers organismes d'habitations à bon marché sont tenus de fournir tous les autres renseignements concernant leur situation financière qui pourraient leur être réclamés.

### 3° Rémunération du contrôle.

En rémunération des dépenses du contrôle supportées par les Ministères des Finances, de la Santé Publique et par la Caisse des Dépôts et Consignations, la loi du 30 janvier 1926 autorise la Caisse à percevoir sur les organismes une redevance



égale à 10 % des sommes qu'ils restent devoir à l'Etat au 31 décembre de l'année précédente.

Les communes seules sont exemptées de cette taxe, dont le taux a été ramené à 0,05 % par la loi du 30 avril 1933.

Avant le 1<sup>er</sup> mars de chaque année, la Caisse des Dépôts avertit les organismes des sommes qui lui sont dues, celles-ci doivent être réglées avant le 1<sup>er</sup> avril ; faute de paiement à cette date et après mise en demeure par lettre recommandée, le recouvrement en est poursuivi dans le délai d'un mois, comme en matière de contributions directes, à la requête et diligence du directeur des Contributions directes.

L'emploi des sommes ainsi perçues a été fixé par le décret du 18 septembre 1926 qui prévoit notamment le remboursement aux organismes d'une partie de la redevance, lorsque le reliquat de la somme perçue, après règlement des frais de l'Etat et de la Caisse dépasse de moitié la dernière redevance échue.

Quand ce total n'est pas atteint, l'excédent est versé au compte de dépôt intitulé « Redevance pour frais d'administration et de contrôle relatif aux prêts consentis aux organismes d'habitations à bon marché ».

---

## TITRE II

### RESSOURCES DES ORGANISMES. EMPLOI DE CES RESSOURCES RÈGLES SPÉCIALES EN MATIÈRES DE DROIT COMMERCIAL DROIT CIVIL ET FISCAL

---

#### CHAPITRE PREMIER

##### LES RESSOURCES NECESSAIRES A LA REALISATION DU PROGRAMME D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

Les dépenses de construction et les prêts entraînent, pour les divers organismes d'habitations à bon marché, des immobilisations de fonds considérables ; or, les capitaux, sauf pour des buts philanthropiques, hésitent à s'investir dans des entreprises incapables par leur nature même de leur assurer un revenu intéressant. La loi du 5 décembre 1922 a été la conséquence de l'insuffisance manifeste de l'initiative privée en cette matière ; elle a permis à l'Etat de prendre à sa charge ou d'avancer aux organismes la partie la plus importante de la dépense engagée ; elle a autorisé également les collectivités locales, les Caisses d'Epargne et divers établissements publics à apporter à l'œuvre entreprise le concours de leurs fonds et de leur crédit. La loi du 13 juillet 1928, dite loi Loucheur, n'a fait qu'accentuer cette tendance ; toutefois, elle a maintenu en principe la nécessité d'une contribution personnelle des organismes chargés de se procurer eux-mêmes une partie relativement minime des sommes nécessaires à l'accomplissement de leur programme.

La forme et l'importance de la contribution de l'Etat, de l'effort personnel imposé aux organismes, de la participation des collectivités locales diffèrent selon la nature des constructions à réaliser.

## SECTION I

**Ressources des organismes pour l'exécution du programme d'Habitations à bon marché ordinaires.****I. — LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE DE L'ETAT**

Cette contribution dont la loi de Finances fixe chaque année le montant, est versée aux organismes sous forme de subventions ou d'avances en capital à taux réduit.

Les Pouvoirs Publics peuvent également participer aux charges des emprunts émis par ces établissements et leur céder le cas échéant des immeubles ou des terrains destinés à l'aménagement ou à la construction d'habitations à bon marché.

**1° SUBVENTIONS**

Les subventions, telles qu'elles sont définies par la loi, ne sont en principe pas remboursables. Elles consistent en un véritable don fait par l'Etat, soit pour faciliter la construction d'immeubles destinés à être loués à des familles nombreuses (art. 59, loi de Codification), soit pour diminuer les loyers de ces familles (art. 58, loi de Codification), soit enfin pour encourager la construction de maisons ou de logements qui doivent être acquis par les bénéficiaires de la législation et faciliter ainsi l'accession à la petite propriété (art. 11, loi Loucheur).

*Dotation.* — La loi du 5 décembre 1922 ne fixait pas le montant des dépenses de subventions ; la loi de Finances devait donc chaque année prévoir un crédit, en exécution des articles 58 et 59. Afin de permettre l'échelonnement du programme de construction sur plusieurs années, ce crédit de paiement avait été complété, depuis la loi de Finances du 13 juillet 1925, par un crédit d'engagement pour l'exercice ou pour les deux exercices suivants.

Au 13 juillet 1928, les crédits d'engagement valables jusqu'au 31 décembre 1929 s'élevaient à 234 millions. L'article 12 de la loi Loucheur a augmenté ces crédits de 775 millions et fixé les dotations de la manière suivante :

Pour l'exercice 1928 : 73.200.000 francs ;

Pour les exercices 1929, 1930, 1931, 1932 et 1933 : 750 millions, soit 150 millions par an.

Ces dotations sont à l'heure actuelle épuisées. Le déficit budgétaire n'a pas permis de prévoir de nouveaux crédits et diverses circulaires du Ministère de la Santé Publique avertissent les organismes et leur clientèle de l'inutilité de solliciter l'octroi de nouvelles subventions.

a) Subventions de l'article 59 de la loi du 5 décembre 1922.

*Attribution.* — Les communes, les Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché, les Bureaux de bienfaisance et d'assistance, les hospices et hôpitaux, les Caisses d'Epargne construisant des immeubles individuels et collectifs à bon marché sont en droit de solliciter de l'Etat l'octroi d'une subvention non remboursable, dont le montant ne pourra dépasser le tiers du prix de revient de l'immeuble, à la condition :

1° Que ces immeubles soient *uniquement destinés à la location simple* ;

2° Que ces immeubles soient affectés, dans la proportion des deux tiers au moins de la valeur locative de l'ensemble des logements, à des familles composées de plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans.

Si les familles répondant aux conditions prescrites ne sont pas en nombre suffisant pour occuper ces logements, les propriétaires pourront les louer « *provisoirement* » à d'autres bénéficiaires. La location sera alors verbale et de courte durée, la commune ou l'organisme se réservant la possibilité de donner immédiatement satisfaction aux demandes des familles plus nombreuses. Le Comité de Patronage et le Ministre de la Santé Publique devront être immédiatement informés de ces locations provisoires.

*Minima des valeurs locatives des immeubles construits à l'aide des subventions de l'article 59.* — Les organismes ne pourront louer ces habitations pour un prix inférieur à la moitié des maxima prévus par la loi.

*Vente des immeubles construits à l'aide des subventions de*



*l'article 59.* — La loi de Codification faisait des immeubles construits à l'aide des subventions un patrimoine inaliénable des organismes. L'article 13 de la loi du 13 juillet 1928 en autorise la vente aux bénéficiaires des subventions de l'article 11 de la loi Loucheur. Cette disposition ne peut s'appliquer qu'aux logements achevés avant le 13 juillet 1928. Le prix de cession ne dépassera pas le prix de revient maximum prévu pour les habitations à bon marché diminué du montant de la subvention de l'article 11 revenant à l'intéressé. Le surplus des sommes perçues par l'organisme au titre de l'article 59 pourra être versé au Trésor pour rattachement au crédit des subventions ou employé *dans le délai d'un an* à la construction de nouvelles habitations à bon marché dont la vente aux bénéficiaires de l'article 11 devra s'effectuer *dans les deux ans*. Les organismes devront donc, dans ce cas, signaler au Ministre de la Santé Publique le montant du reliquat de la subvention de l'article 59 affecté à la nouvelle construction, montant qui est à déduire des subventions accordées à l'acquéreur par l'article 11 de la loi Loucheur.

*Obligation des organismes bénéficiant des subventions de l'article 59.* — Ces établissements doivent pendant 18 ans, à dater de l'achèvement des travaux, adresser dans les six premiers mois de l'année, au Ministre de la Santé Publique par l'intermédiaire du Préfet :

1° Un état, fixant au 31 décembre de l'année précédente le nombre de logements composant chacun des immeubles ou groupes d'immeubles construits à l'aide des subventions de l'Etat, leur prix de location et le montant des maxima de valeurs locatives prévus pour ces logements par la législation des habitations à bon marché ;

2° Un état, à la même date, des familles de plus de trois enfants logées dans ces immeubles, avec le nombre et l'âge d'enfants de chaque famille et le prix du loyer payé par chacune d'elles.

Ces états devront être certifiés conformes par le maire de la commune propriétaire ou par le représentant légal de l'organisme intéressé.

*Attribution de subvention de l'article 59.* — Les communes

ou les organismes désireux de bénéficier des subventions de l'article 59 adressent « leur demande » au Ministre de la Santé Publique. Ils y joignent un dossier comprenant :

*Pour les communes* : La copie du décret en Conseil d'Etat les autorisant à construire ;

*Pour les Offices publics, les Bureaux de bienfaisance ou d'assistance, les hospices ou hôpitaux* : Le compte rendu des délibérations du Conseil d'administration ou de la Commission administrative visant la construction des immeubles et approuvé par l'autorité supérieure ;

*Pour les Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché* : Un exemplaire des statuts approuvés, la liste des membres du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes et la délibération par laquelle le Conseil a approuvé la construction ;

*Pour les communes et tous les organismes* : Les plans et devis, l'engagement du Conseil municipal, du Conseil d'administration ou de la Commission administrative de remplir pendant 18 années au moins les conditions d'emploi et d'affectation des immeubles prévues par l'article 59 de la loi de Codification ; l'engagement d'assurer l'immeuble contre l'incendie et de se soumettre pendant 18 ans aux visites du Comité de Patronage ; le certificat provisoire de salubrité de l'immeuble ; le dernier budget ou le dernier bilan pour les Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché (remplacé pour les Caisses d'Epargne par le dernier compte rendu de leurs opérations).

Les demandes et le dossier sont déposés à la Préfecture, soumis à l'examen du Comité de Patronage et transmis par le Préfet avec son avis motivé au Ministre de la Santé Publique. Les subventions sont attribuées par le Ministre de la Santé Publique après avis du Comité Permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché ; le paiement est mandaté par ce même Ministre en une ou plusieurs fois sur demande des organismes accompagnée de pièces justificatives d'emploi.

Il est tenu compte à cet effet :

a) *de la dépense déjà faite par les Etablissements* ; aucun versement ne pouvant avoir lieu si le quart de la dépense prévue pour la construction n'a encore été effectuée.

b) *de l'avancement des travaux* fixé par le Comité de Patro-

nage ou le représentant du Ministre de la Santé Publique. Le dernier quart de la subvention ne doit être mandaté qu'après la réception définitive.

Le non-versement de tout ou partie de la subvention pour inexécution des travaux entraîne l'annulation de celle-ci dans les trois ans de son attribution.

*Cas de remboursement des subventions* : Si l'organisme ou la commune ne se conforme pas aux prescriptions de la loi de Codification et du décret du 25 juin 1919, le Ministre de la Santé Publique ou le Comité de Patronage lui adresse par lettre recommandée une mise en demeure de régulariser la situation dans les trois mois. Passé ce délai, le Ministre de la Santé Publique pourra, après avis du Comité de Patronage et du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché, mettre en demeure l'établissement intéressé de rembourser la subvention dans les six mois. Sur refus ou négligence de celui-ci, le recouvrement de la subvention sera poursuivi par les voies du Droit.

Les subventions de l'article 59 ont été supprimées par décret en 1933, en exécution des dispositions législatives autorisant le Gouvernement à prendre toutes mesures propres à réduire le déficit budgétaire.

**b) Subventions de l'article 58 de la loi du 5 décembre 1922.**

A la condition que les logements soient principalement occupés par des familles nécessiteuses visées à l'article 2 de la loi du 14 juillet 1913, l'Etat peut participer, à concurrence de 50 %, aux subventions versées par les communes, en exécution de l'article 57 de la loi de Codification, aux Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché construisant des immeubles pour les louer à des familles comprenant plus de 3 enfants âgés de moins de 16 ans. Ces subventions doivent être intégralement employées à la réduction de loyers des appartements ou maisons individuelles occupés par ces familles.

**c) Subventions de l'article 11 de la loi du 13 juillet 1928.**

*Affectation* : A la différence des subventions des articles 58 et 59 affectées à la réduction des loyers des familles nombreuses,



les subventions de l'article 11 de la loi Loucheur ont pour but exclusif de favoriser la construction de maisons ou logements qui doivent devenir *la propriété de certaines catégories de bénéficiaires* soit immédiatement, soit dans un court délai. Le montant de ces subventions vient donc en déduction du prix de vente de ces habitations et par conséquent de l'emprunt contracté par les particuliers en vue de leur acquisition. Afin de stimuler la construction, les demandes de subventions pour être répondues favorablement devront être préalables à la mise en chantier. Cependant, par mesure de faveur à l'égard des habitants des campagnes, l'article 20 de la loi Loucheur étend le bénéfice des subventions à *la remise en état* des maisons déjà existantes, à la condition que, *situées dans une commune rurale, elles appartiennent* : soit à des ouvriers agricoles, soit à des artisans, soit à des propriétaires ou des petits exploitants travaillant habituellement seuls ou avec un ouvrier ou avec des membres de leur famille salariés ou non salariés, même s'ils n'habitent pas avec eux.

*Bénéficiaires et montant des subventions* : Les bénéficiaires de l'article 11 sont : les familles nombreuses comprenant au moins 3 enfants âgés de moins de 18 ans, les pensionnés de la loi du 31 mars 1919 et les invalides du travail ayant un taux d'incapacité d'au moins 60 %. Le montant des subventions varie suivant la situation personnelle des bénéficiaires de 5.000 à 15.000 francs, soit :

*5.000 francs* pour les pensionnés de la loi du 31 mars 1919 et les invalides du travail ayant un taux d'invalidité d'au moins 60 % et pour les familles ayant au moins 3 enfants de moins de 18 ans ou pupilles de la Nation à leur charge.

*7.500 francs* lorsque le taux d'invalidité est égal ou supérieur à 70 % ou que la famille comprend 4 enfants ou pupilles de la Nation.

*12.500 francs* lorsque le taux d'invalidité est égal ou supérieur à 90 % ou que la famille comprend 6 enfants ou pupilles de la Nation.

*15.000 francs* lorsque le taux d'invalidité est de 100 % ou que la famille comprend 7 enfants ou pupilles de la Nation et pour toute personne ayant un nombre d'enfants supérieur ou un taux d'invalidité plus élevé.



Le nombre d'enfants et le taux d'invalidité ne peuvent en aucun cas se cumuler pour déterminer l'obtention d'une subvention plus importante. La valeur d'une habitation à bon marché étant en moyenne de 30.000 francs, la collectivité peut donc prendre à sa charge la moitié du prix réclamé aux bénéficiaires.

Le montant des subventions affectées à *la remise en état des habitations rurales déjà existantes* varie dans les mêmes conditions de 5.000 à 15.000 francs, toutefois il sera réduit dans la proportion existant entre la valeur des réparations effectuées et la valeur totale de l'immeuble remis en état d'habitation. Si ces réparations s'élèvent à 15.000 francs, et qu'après les travaux, l'immeuble vaille 25.000 francs, la subvention étant fixée à 7.500 francs, il y aura donc lieu de retrancher de cette somme ses quinze vingt-cinquièmes, soit 4.500 francs.

*Attribution des subventions* : Les demandes de subvention peuvent être adressées au Ministre de la Santé Publique, soit par les intéressés eux-mêmes, soit par les organismes de construction avec ou sans désignation des bénéficiaires.

*Demande individuelle des bénéficiaires* : Les ayants droit ne peuvent obtenir *directement* les subventions, ils doivent donc s'adresser à un organisme de construction ou de crédit qui se charge gratuitement de transmettre leur demande.

Les Caisses de Crédit agricole ne peuvent remplir cet office que pour les travailleurs ruraux.

Si l'intéressé veut bâtir ou se faire bâtir une maison par un entrepreneur de son choix et emprunte à cet effet les sommes nécessaires à une Société de Crédit, il aura intérêt à charger cette Société d'effectuer les demandes nécessaires pour obtenir la subvention ; le montant en sera affecté au paiement du terrain, aux frais d'acte et premières dépenses de construction et le prêt sollicité par le futur propriétaire sera d'autant moins important. Si, au contraire, le bénéficiaire charge un Office public ou une Société d'Habitation à bon marché de construire son logement, la demande de subvention sera transmise par cet organisme, qui s'entendra avec une Société de Crédit chargée de consentir le prêt complémentaire pour la construction.

*Demande des organismes* : Les Sociétés d'Habitations à bon marché, Offices publics et tous établissements constructeurs

prévus aux titres 2 et 3 de la loi de Codification peuvent solliciter « personnellement » le versement des subventions. L'organisme projetant l'exécution d'un programme d'ensemble, recueillera les demandes des bénéficiaires répondant aux conditions prévues à l'article 11 et sur sa demande les subventions auxquels ils ont droit lui seront versées.

*Versement « in globo »* : Les établissements constructeurs peuvent également recevoir globalement des subventions affectées à la construction de maisons et d'immeubles à bon marché, dont les futurs propriétaires ne sont pas encore connus.

Le montant de la subvention à laquelle chaque intéressé peut prétendre viendra par la suite en déduction du prix de vente de son logement. Dans ce cas, l'évaluation des demandes adressées par les organismes au Ministre de la Santé Publique est basée sur les catégories de bénéficiaires auxquelles sont destinées ces habitations. Le total des sommes perçues au titre de l'article 11 de la loi Loucheur et de l'article 59 de la loi de Codification, des avances à taux réduit de l'Etat et de sa contribution à l'intérêt des emprunts émis par l'établissement intéressé, ne peut toutefois dépasser 90 % de la dépense engagée.

Versées à titre provisoire, les subventions deviendront remboursables, sauf autorisation spéciale du Ministre de la Santé Publique, après avis du Comité de Patronage, si *dans les deux ans* de leur attribution, la propriété de la maison ou du local n'a pas été transférée à une personne remplissant les conditions prévues à l'article 11. A l'expiration de cette période de deux années, les établissements constructeurs doivent justifier que les subventions ont été exactement employées. Elles deviennent alors définitives.

Si l'acquéreur n'avait pas droit à subvention ou pouvait seulement prétendre à celle de l'échelon inférieur, le remboursement du trop perçu deviendrait exigible. Si au contraire, il n'a pas obtenu ce qu'il était en droit d'attendre, *un supplément* pourra lui être versé.

*Appréciation du droit à subvention* : La situation personnelle de l'intéressé déterminant l'importance de la subvention est appréciée : Lors de la signature du contrat de prêt si le bénéficiaire emprunte à une Société de Crédit les sommes nécessaires à la construction de sa maison. Lors de la signature

de l'acte de vente s'il achète une habitation construite par un Office public ou une Société d'Habitations à bon marché, ou tout autre organisme visé aux titres 2 et 3 de la loi de Codification. Son droit dès lors est acquis quand bien même un des éléments viendrait à disparaître.

Au contraire, afin d'éviter une interprétation trop rigoureuse, il est admis que la survenance d'un fait nouveau (la naissance d'un nouvel enfant par exemple) donne droit à une subvention d'un échelon supérieur, si il intervient soit avant l'achèvement des travaux, soit avant le transfert définitif de propriété. Passé ces délais, le montant en demeure fixé d'une façon définitive.

*Instruction des demandes de subventions* : Les demandes de subventions sont instruites différemment suivant qu'elles émanent des particuliers ou des organismes.

Les demandes des particuliers doivent indiquer les titres invoqués, les subventions auxquelles le requérant prétend avoir droit et l'engagement de se conformer aux règles spéciales de propriété et de location concernant les maisons et logements acquis à l'aide de ces subventions. Ces demandes sont transmises au Préfet par l'intermédiaire d'un organisme d'habitations à bon marché ; ce dernier, attestant sous sa propre responsabilité qu'il s'est fait produire toutes les justifications nécessaires, notamment les certificats de vie des enfants, ou une copie certifiée conforme par le maire de la lettre de notification du titre de pension. Sur avis favorable du Comité de Patronage, le Préfet prépare les décisions attribuant les subventions, pour être soumises à la signature du Ministre de la Santé Publique.

Au contraire, les demandes des établissements constructeurs sont instruites directement par le Ministre de la Santé Publique et répondues par lui, après avis du Comité de Patronage et du Comité Permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché. Si les bénéficiaires sont individuellement désignés, cette demande comprendra les renseignements et engagements énumérés ci-dessus ; ainsi que l'attestation de l'organisme. Dans le cas contraire, elle indiquera *des catégories d'intéressés* auxquelles sont destinées les maisons en tout ou partie. La production des justifications sera différée jusqu'à



l'expiration d'un délai de deux ans, au terme duquel les logements construits à l'aide des subventions devront être attribués aux familles nombreuses, invalides du travail ou mutilés de guerre. Ces justifications comprendront non seulement les titres des particuliers acquéreurs, mais encore l'état des maisons vendues ou attribuées, la date de la vente ou de l'attribution et celle de l'enregistrement des actes.

*Paiement des subventions* : Les subventions attribuées individuellement sur demande des intéressés ou des organismes constructeurs sont payées à la requête de l'établissement intermédiaire, dès que sera intervenu le contrat définitif de prêt ou que le bénéficiaire aura justifié qu'il s'est procuré les ressources nécessaires au complément de la dépense. Les fonds mis à la disposition des Préfets en une seule fois seront alors mandatés par ceux-ci au fur et à mesure de la justification des dépenses. Les subventions attribuées « in globo » seront versées par acompte et suivant les règles établies pour les subventions de l'article 59 de la loi de Codification. Cependant, afin d'éviter des délais trop prolongés, le solde en sera remis à l'organisme après réception provisoire des travaux et non après réception définitive.

*Cas de remboursement des subventions* : Le remboursement des sommes versées au titre de l'article 11 devient exigible si, pendant une période de vingt-cinq ans à partir du jour où le bénéficiaire est devenu propriétaire, les maisons construites à l'aide de subventions sont vendues : à des personnes ne remplissant pas les conditions de l'article 11 ; à des cessionnaires non agréés par le Comité de Patronage.

La même sanction est applicable aux propriétaires qui loueraient pendant une période de dix ans tout ou partie de leur immeuble sans autorisation spéciale du Comité de Patronage.

## 2° AVANCES EN CAPITAL A TAUX RÉDUIT

A l'exclusion des Caisses d'Épargne, des Bureaux de bienfaisance et d'assistance, des hospices et hôpitaux uniquement autorisés par la loi à consacrer une part de leur patrimoine ou de leur fortune personnelle à l'amélioration du logement popu-



laire, tous les organismes d'habitations à bon marché de construction et de crédit peuvent recevoir des prêts de l'Etat pour l'exécution du programme d'habitations à bon marché. Jusqu'à la loi du 27 juillet 1934, ces prêts étaient consentis « en capital ». Les difficultés de trésorerie ont contraint le législateur à modifier sur ce point les dispositions antérieures. Les avances en capital sont désormais réservées aux opérations d'accession à la petite propriété, le solde de crédit est versé aux établissements sous forme d'annuités ou affecté aux services de leurs emprunts.

a) *Montant des avances à consentir par l'Etat* : Le montant des avances de l'Etat est fixé annuellement par la loi de Finances, toutefois, afin de permettre l'échelonnement des constructions et comme en matière de subventions, le crédit de paiement est complété par un crédit d'engagement.

*Avances aux Offices publics, Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché et Communes. Dispensaires et Sanatoria. Sociétés de Jardins Ouvriers. Sociétés de Bains-Douches et Sociétés fonctionnant pour l'acquisition de champs et jardins :*

Le crédit d'engagement déterminé à l'article 23 de la loi du 5 décembre 1922, modifié par l'article 154 de la loi du 27 décembre 1927 se montait à 862.506.500 francs. Il a été porté à 1.142.506.600 francs par l'article 4 de la loi Loucheur pour l'accomplissement d'un programme de construction s'échelonnant sur cinq ans. Le montant des avances prévu pour chacune des années 1930, 1931, 1932 et 1933, devait être augmenté de 140 millions, ce chiffre pouvant être doublé, à la suite d'un accord pris entre le Ministre des Finances et le Ministre de la Santé Publique, si les disponibilités de la Caisse des Dépôts et Consignations le permettaient.

*Avances aux Sociétés de Crédit Immobilier, Sociétés et Associations assimilées* : L'article 28 de la loi de Codification, modifié par l'article 154 de la loi du 27 décembre 1927, affectait à cet usage une somme de 802.244.950 francs, portée à 1 milliard 222.244.950 francs par la loi Loucheur. Les avances prévues pour chacune des années 1930, 31, 32 et 33 pouvant être aug-

mentées de 210 millions ou de 420 millions, si les disponibilités de la Caisse des Dépôts et Consignations le permettaient.

Jusqu'à la loi du 13 juillet 1928, les organismes constructeurs ne pouvaient en aucun cas bénéficier des crédits prévus pour les établissement de crédit et inversement. L'article 4 de la loi Loucheur autorise au contraire l'affectation des disponibilités restant dans un compartiment aux besoins qui se manifestent dans l'autre, sans tenir compte de la destination initiale. Les disponibilités d'une année déterminée pourront être également réparties sur les années suivantes, la décision étant prise par le Ministre des Finances, d'accord avec le Ministre de la Santé Publique (anciennement Ministre du Travail). La loi du 27 juillet 1934, maintenant en vigueur jusqu'au 31 décembre 1935 les dispositions de la loi Loucheur et les modifications qui y avaient été apportées par la suite, a fixé le montant des crédits utilisé ou restant à utiliser à :

5.872.506.600 francs pour les Offices publics, Sociétés d'Habitations à bon marché, Fondations d'Habitations à bon marché et Communes.

5.372.244.950 francs pour les Sociétés de Crédit Immobilier et Société et Associations assimilées.

Depuis cette date, la durée d'application de la loi Loucheur a été prorogée jusqu'au 31 décembre 1937.

b) *Fonds nécessaires aux avances consenties par l'Etat et remboursement de ces avances.* — Dans les limites du Crédit ouvert chaque année par la loi de Finances, le Ministre des Finances est autorisé à se procurer les fonds nécessaires aux prêts consentis aux organismes d'habitations à bon marché et de Crédit Immobilier au moyen d'avances qui pourront être faites au Trésor par la Caisse des Dépôts et Consignations soit sur les fonds de ses comptes propres, soit sur ceux des Caisses dont elle a la gestion.

Ces avances sont représentées par des titres d'annuités ; le règlement des intérêts a lieu trimestriellement au taux moyen du revenu ressortant de l'ensemble des placements effectués par la Caisse des Dépôts et Consignations pour son propre compte et pour le compte de la Caisse Nationale des Retraites pour la Vieillesse, de la Caisse Nationale d'assurance en cas de

décès, de la Caisse Nationale d'Epargne et des Caisses d'Epargne ordinaires pendant le trimestre précédant la réalisation des prêts à l'exception des emplois à courts termes.

### c) CONDITION D'OBTENTION DES FONDS PAR LES ORGANISMES

1° *Taux* : Le taux des avances avait été fixé par la loi de Codification à 2 % pour les opérations d'accession à la petite propriété, à 2,50 % pour l'acquisition et la construction des immeubles destinés à la location simple. Il a été porté à 3,50 % dans les deux cas par la loi du 30 janvier 1926, ramené à 3 % par celle du 25 décembre 1927, enfin fixé à 2 % à dater du 1<sup>er</sup> août 1928 par la loi du 13 juillet 1928. Ce taux est également applicable aux réalisations que les organismes emprunteurs effectueront après le 1<sup>er</sup> août 1928 sur les prêts qui leur avaient été antérieurement consentis à des taux d'intérêts plus élevés.

2° *Durée des prêts* : Les avances aux Offices publics, Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché, Sociétés de Bains-Douches, Sociétés de Jardins ouvriers, Sociétés fonctionnant pour l'acquisition de champs et jardins et en vue de la construction, de l'acquisition, de l'aménagement et de l'assainissement des maisons à bon marché ou de l'acquisition de petites propriétés et aux sociétés attribuant leurs logements en usufruit, sont consenties pour une durée maximum de 40 ans. Les Sociétés Coopératives d'Habitations à bon marché, Sociétés de Crédit Immobilier et Sociétés et Associations assimilées et les Caisses de Crédit agricole effectuant des opérations de prêts destinés à faciliter l'accession à la petite propriété doivent au contraire rembourser leur emprunt *en 25 ans au maximum*.

3° *Garantie* : Sauf garantie de remboursement par les départements ou les communes, l'octroi des avances aux organismes constructeurs est subordonné à l'inscription d'une hypothèque de premier rang prise au profit de l'Etat par le directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations sur les immeubles servant de base à la Commission d'attribution des prêts pour déterminer le montant de l'emprunt. La main-levée partielle ou totale de cette hypothèque pourra être donnée par le directeur de la Caisse des

Dépôts et Consignations ou par l'agent judiciaire du Trésor avec ou sans constatation de paiement (décret du 21 mars 1921, article 18). Une garantie hypothécaire est également exigée des communes bénéficiant des avances de l'Etat, lorsque le Conseil municipal n'aura pas voté de ressources spéciales destinées au remboursement des annuités.

Les Sociétés de Crédit, pendant toute la durée de remboursement des avances de l'Etat, ne peuvent consentir, sauf autorisation spéciale de la Commission d'Attribution des Prêts, aucune cession valable des hypothèques prises à leur profit sur les maisons et terrains appartenant à leurs emprunteurs.

4° *Contrat* : Toute avance donne lieu à l'établissement d'un contrat stipulant avec le montant du prêt et ses conditions de réalisation et d'amortissement :

*Pour les organismes constructeurs et prêteurs :*

- a) Les renseignements périodiques à fournir à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Soit :

— Un état annuel détaillé de la situation de l'organisme au 31 décembre de l'année précédente, conforme au modèle de la Commission des prêts ;

— Le compte rendu de l'Assemblée générale ordinaire ;

— Le bilan et le compte des Profits et Pertes ;

— La copie des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux comptes ;

— Le compte rendu de toutes les Assemblées générales extraordinaires.

Pour les Offices publics, ces documents sont remplacés par la copie des délibérations du Conseil d'administration approuvant les comptes de gestion de l'année précédente.

Les communes doivent fournir la copie certifiée conforme du compte de gestion de l'Office public ou de la Société d'Habitations à bon marché chargé de gérer les immeubles construits par elles.

Les Sociétés de Crédit Immobilier, les Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché, les Associations reconnues d'utilité



publique et les Sociétés et Unions de Sociétés de Secours mutuels doivent produire, avant le 1<sup>er</sup> février et le 1<sup>er</sup> août de chaque année, l'état semestriel de leurs opérations.

b) **Les restrictions à la liberté des organismes.**

Pendant toute la durée de remboursement des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations, *les Sociétés de Crédit Immobilier* s'engagent à ne contracter aucun nouvel emprunt sans avoir obtenu l'autorisation de la Commission d'Attribution des Prêts.

Cette autorisation est également indispensable si *les organismes constructeurs* désirent soit acheter des valeurs dont la libération n'est pas immédiate, soit modifier les conditions de location et d'amortissement des logements ou leurs conditions de prêts hypothécaires, soit attribuer, vendre ou échanger des terrains ou des maisons.

c) **Proportion entre la créance de l'Etat  
et celle des organismes.**

L'article 20 du décret du 21 mars 1921 et l'article 17 du décret du 3 mai 1913 prévoient que les sommes dues à l'organisme par ses débiteurs hypothécaires ou ses locataires acquéreurs doivent toujours rester supérieures à celles dont il est redevable au Trésor; dans le cas contraire, la différence serait remboursée à la Caisse des Dépôts et Consignations à la plus proche échéance et affectée à l'amortissement anticipé des emprunts consentis par ladite Caisse.

5° *Destination des prêts.* — Quel que soit le genre d'opération traité par l'organisme emprunteur, les avances de l'Etat doivent profiter aux personnes de nationalité française, sauf réserves formelles dans les traités internationaux tels que ceux passés avec l'Italie, la Belgique et la Pologne.

6° *Montant maximum des prêts.* — Il varie suivant chaque catégorie d'organismes :

Pour les communes, les Sociétés anonymes d'Habitations à bon marché, les Offices publics et les Fondations, ainsi que pour les Sociétés de bains-douches, Sociétés de jardins ouvriers et

Sociétés fonctionnant pour l'acquisition de champs et jardins et Sociétés attribuant leurs logements en usufruit, l'article 22 de la loi du 5 décembre 1922 prévoyait que le montant des prêts de l'Etat ne pourrait dépasser 60 % du prix de revient ou d'acquisition de l'immeuble ; lorsque le département ou la commune garantissait le remboursement des avances, cette proportion pouvait atteindre 75 % à la condition que le montant cumulé des prêts et des subventions de l'article 59 ne soit pas supérieur à 85 %.

L'article 8 de la loi du 13 juillet 1928 modifie ces dispositions de la façon suivante :

« Le montant cumulé des avances à taux réduit consenties par l'Etat aux communes, Offices publics, Sociétés ou Fondations d'Habitations à bon marché et des emprunts contractés par ces organismes, conformément à l'article 5 avec contribution de l'Etat au paiement des intérêts, ne peut dépasser 80 % du prix de revient des immeubles. Cette proportion est portée à 90 % si le remboursement des prêts et emprunts est garanti par un département ou une commune ou si la commune construisant des immeubles destinés aux familles nombreuses bénéficie de la garantie du département ou affecte des ressources spéciales (centimes additionnels) au remboursement du prêt sollicité. En aucun cas, le montant cumulé des avances, des emprunts, des subventions de l'article 59 et de celles de l'article 11 versées « in globo » ne pourra être supérieur à 90 %. »

Ces règles sont applicables aux organismes construisant ou achetant des maisons destinées à la location simple ou à la vente ou effectuant des opérations de réparation, d'aménagement et d'assainissement des immeubles déjà existants.

*Pour les Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché :*  
Les dispositions de l'article 8 sont également applicables aux Sociétés coopératives, à la condition qu'elles justifient du versement d'un capital d'au moins 25.000 francs et de la garantie pour le paiement des annuités du prêt, soit d'une caution solvable s'obligeant solidairement, soit de la commune ou du département, qui ne pourront obliger l'Etat à discuter tout d'abord le débiteur principal. La garantie du département et

de la commune demeure indispensable si les Sociétés désirent emprunter au Trésor à concurrence de 90 % de la dépense engagée. A la différence des Sociétés anonymes d'Habitations à bon marché et des Offices publics, le *pouvoir d'emprunt* des Sociétés coopératives est limité par l'article 31 de la loi de Codification. Les sommes restant dues par ces organismes ne peuvent dépasser :

1° Le montant des rentes ou valeurs garanties par l'Etat leur appartenant et déposées par elles à la Caisse des Dépôts et Consignations ;

2° La réserve mathématique des polices d'assurance sur la vie, souscrites à leur profit par les acquéreurs des logements construits par elles et pour lesquels les Sociétés ont fait l'avance des primes ;

3° Sept dixièmes du prix d'achat ou de revient des immeubles dont la valeur se trouve représentée pour un cinquième au moins par la libération d'actions souscrites par des actionnaires remplissant les conditions de l'article 45 (apport minimum, souscription d'assurance sur la vie, etc...).

Ces immeubles doivent faire l'objet d'affectations hypothécaires au profit du département ou de la commune qui a donné sa garantie. Si les Sociétés coopératives ont consenti des prêts à leurs actionnaires, la proportion des sept dixièmes s'appliquera aux créances hypothécaires de ces organismes.

*Pour les Sociétés de Crédit Immobilier* : Le pouvoir d'emprunt des Sociétés de Crédit Immobilier était établi par la loi de Codification, selon un système de calcul compliqué.

Aux termes de l'article 9 de la loi Loucheur, les sommes restant dues par ces établissements ne peuvent dépasser :

Cinq fois la moitié du capital restant à appeler ;

Cinq fois le montant des rentes ou valeurs garanties par l'Etat appartenant à la Société et déposées à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le pouvoir d'emprunt ainsi déterminé est multiplié par cinq lorsqu'un département ou une commune garantit l'ensemble des emprunts de la Société jusqu'à concurrence de 20 % de leur montant, par 7,5 lorsque la garantie porte sur 30 % des emprunts, et par 10 lorsqu'elle atteint 40 %. En aucun cas,

le pouvoir d'emprunt ainsi déterminé ne peut être inférieur à celui dont bénéficiaient les Sociétés en raison de leur situation au 1<sup>er</sup> janvier 1928.

Le décret-loi du 30 octobre 1935 subordonnant la constitution des Sociétés de Crédit Immobilier à la *libération intégrale* du capital social a modifié le pouvoir d'emprunt de ces organismes au détriment des établissements de création récente.

*Pour les Caisses de Crédit agricole* : Le pouvoir d'emprunt des Caisses de Crédit agricole est le même que celui des Sociétés de Crédit Immobilier constituées depuis le décret-loi du 30 octobre 1935. Le total des sommes restant dues par ces établissements ne peut donc dépasser cinq fois le montant des rentes ou valeurs garanties par l'Etat, leur appartenant et déposées à la Caisse des Dépôts et Consignations ; le chiffre ainsi obtenu étant multiplié par 5,7 ou 10, suivant que la garantie des communes ou départements s'étend à 20 %, 30 % ou 40 % du montant des emprunts.

*Pour les Associations reconnues d'utilité publique et les Sociétés et Unions de Sociétés de Secours mutuels* : Pour être admises au bénéfice des avances de l'Etat, les Sociétés et Unions de Sociétés de Secours mutuels et les Associations reconnues d'utilité publique doivent déposer à la Caisse des Dépôts et Consignations un cautionnement de 100.000 francs en valeurs de l'Etat ou garanties par l'Etat. Leur pouvoir d'emprunt s'élève donc à cinq fois le montant de leur cautionnement multiplié par 5, 7,5 ou 10 suivant que la garantie des communes ou départements porte sur 20 %, 30 % ou 40 % de leurs emprunts. Ces organismes peuvent solliciter, dans les mêmes conditions, des avances destinées à l'organisation de dispensaires publics ou privés.

Les départements et communes et autres collectivités qui seraient dans l'obligation de recourir à l'emprunt pour participer à la création d'un sanatorium public bénéficieront des mêmes facilités.

7° *Demandes d'avances*. — Aux demandes d'avances doivent être joints différents documents et justifications selon la nature des organismes :



**Pour les Offices publics.**

Le décret de constitution.

La délibération du Conseil d'administration relative à l'emprunt et son approbation par l'autorité supérieure.

La liste des membres du Conseil d'administration, leurs qualités, leurs adresses.

Les comptes de l'année précédente, avec les délibérations du Conseil d'administration qui les a approuvés.

Le budget de l'année courante.

**Pour les Sociétés d'Habitations à bon marché  
et Sociétés de Crédit Immobilier.**

Les statuts, avec l'approbation du Ministre de la Santé Publique.

La liste des membres du Conseil d'administration, leurs qualités, leurs adresses et le nombre d'actions possédées par chacun d'entre eux.

Le bilan des trois derniers exercices.

Les rapports du Conseil d'administration et des délibérations de l'Assemblée générale approuvant ces bilans.

Les avances aux Sociétés de Crédit Immobilier étant consenties sous forme d'ouverture de crédit, sans que soient connus les futurs bénéficiaires, ces organismes ne sont pas tenus d'indiquer le nom de leurs emprunteurs. Ils communiquent simplement :

Un état détaillé de leurs opérations de prêts.

Un état de leur situation à une date aussi rapprochée que possible (Etat conforme à un modèle établi par la Commission d'attribution des prêts).

**Pour les Fondations.**

Le décret les reconnaissant d'utilité publique.

La liste des membres du Conseil d'administration, avec leurs qualités et leurs adresses.

Le bilan des trois derniers exercices, avec les délibérations du Conseil d'administration les approuvant.

*En outre, chacun des organismes constructeurs* devra joindre à sa demande :

L'état détaillé des recettes et des dépenses depuis la clôture du dernier exercice ;

Une note relative à son fonctionnement, comprenant les plans et devis et les ressources ;

Un état présentant l'équilibre entre les ressources, les dépenses, et indiquant les conditions de location des immeubles.

*Si la garantie du département ou de la commune a été accordée à l'organisme*, il faudra ajouter :

La copie des délibérations du Conseil municipal ou général autorisant le Maire ou le Préfet à intervenir au contrat, fixant le montant des engagements pris et les ressources qui y seront spécialement affectés ;

Les actes autorisant la création de ces ressources.

#### Pour les Communes.

Le décret en Conseil d'Etat les autorisant à construire.

La copie des délibérations du Conseil municipal approuvant l'emprunt ou les autres ressources destinées à effectuer l'opération projetée.

La création de ressources spécialement affectées aux annuités de cet emprunt, si la commune désire éviter l'inscription hypothécaire de l'Etat sur ses immeubles.

Un état certifié conforme par le Receveur municipal et visé par le Maire, constatant l'état des ressources de la commune (principal fictif des anciennes contributions dans la commune et montant des centimes additionnels qu'elle touche et peut toucher).

Un état du passif de la commune.

Un extrait constatant les recettes et les dépenses des trois derniers exercices et l'excédent constaté à la fin de chaque exercice antérieur.

Une copie du dernier budget.

Une copie de la *convention* passée avec la Société d'Habi-

tations à bon marché ou l'Office public chargé de la gestion de l'immeuble construit par la commune.

Enfin, si la commune bénéficie de la *garantie du département*, la copie de la délibération du Conseil général autorisant le Préfet à intervenir au contrat, déterminant le montant des engagements pris et les ressources qui y sont spécialement affectées.

Les actes autorisant la création de nouvelles ressources pour le département.

#### Pour les Caisses de Crédit agricole.

Deux exemplaires des statuts et des dispositions spéciales du règlement, relatives aux prêts à consentir en vertu de la loi Loucheur.

La copie du procès-verbal de l'Assemblée générale constitutive et, s'il y a lieu, des Assemblées générales extraordinaires ayant modifié postérieurement les statuts ou le règlement.

La liste des membres du Conseil d'administration.

La liste des membres de la Commission de surveillance.

Le montant des capitaux souscrits et l'indication des sommes restant à verser par les souscripteurs.

Un certificat du greffe de la justice de paix établissant que les conditions de publicité prescrites par la loi ont été observées.

La copie des délibérations du Conseil d'administration ayant décidé le dépôt à la Caisse des Dépôts et Consignations des valeurs servant à déterminer le pouvoir d'emprunt des Caisses (ces délibérations devant être obligatoirement approuvées par le Ministre de l'Agriculture).

Le cas échéant, une copie des délibérations des Assemblées municipales et communales ayant garanti le remboursement des emprunts de la Caisse.

Seule, la première demande d'avance devra être accompagnée d'un dossier aussi complet ; par la suite, la Caisse de Crédit agricole adressera simplement :

Une note générale sur les opérations effectuées et les nouveaux besoins qu'elle se propose de satisfaire ;

Un état détaillé des prêts en cours d'amortissement ;  
Un état détaillé des recettes et des dépenses.

Pour les Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché.

Préalablement à toute demande de prêt, les Sociétés coopératives doivent être admises à recevoir des avances par décision du Ministre de la Santé Publique, prise après avis du Ministère des Finances. Une fois cette autorisation obtenue, ces organismes joindront à leur dossier les documents justifiant l'existence de la caution ainsi que toutes justifications et renseignements exigés des Sociétés de Crédit Immobilier.

Pour les Associations reconnues d'utilité publique et les Sociétés et Unions de Sociétés de Secours mutuels.

Les Associations reconnues d'utilité publique et les Sociétés et Unions de Sociétés de Secours mutuels doivent être admises par un arrêté du Ministre de la Santé Publique, rendu après avis du Ministre des Finances et du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché, à bénéficier des avances de l'Etat dans les mêmes conditions que les Sociétés de Crédit Immobilier. A cet effet, elles prennent l'engagement de limiter leurs opérations à leurs seuls adhérents et de constituer un cautionnement de 100.000 francs minimum, en rentes ou en valeurs garanties par l'Etat, déposé à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les Sociétés et Unions de Sociétés de Secours mutuels peuvent affecter à ce cautionnement les fonds déposés en compte courant à la Caisse des Dépôts et Consignations, conformément à l'article 21 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 1898 ; dans ce cas, le remboursement de ce compte courant sera subordonné à la justification de l'amortissement intégral des avances de l'Etat.

8° *Instruction des demandes d'avances.* — Les demandes des organismes sont adressées au directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations et soumises à l'examen d'une Commission spéciale, dite « Commission d'attribution des prêts », instituée par l'article 24 de la loi du 5 décembre 1922 près du Ministre de la Santé Publique (anciennement Ministre du Travail).



Cette Commission comprend 16 membres, nommés pour cinq ans par décret rendu sur proposition du Ministre de la Santé Publique, président de droit.

Elle se compose de :

Deux Sénateurs ;

Deux Députés ;

Un membre du Conseil d'Etat ;

Un membre de la Cour des Comptes ;

Deux fonctionnaires du Ministère des Finances ;

Le directeur général de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

Le chef de la Division des H. B. M. et de l'Epargne ;

Le directeur de l'Hydraulique et des Améliorations agricoles ;

Un représentant des Offices publics d'H. B. M. ;

Un représentant des Sociétés d'H. B. M. ;

Et deux membres du Conseil Supérieur des H. B. M.

Le vice-président et le secrétaire sont désignés par le décret portant nomination des membres.

Pour l'examen des demandes de prêts émanant des Sociétés de Crédit Immobilier, la Commission comprendra deux représentants de ces organismes en remplacement du représentant des Sociétés d'Habitations à bon marché et du représentant des Offices publics.

La Commission d'attribution des prêts apprécie les demandes des organismes et désigne à la Caisse des Dépôts et Consignations celles qui lui paraissent les plus utiles ou les plus urgentes. Elle se conforme, à cet effet, aux dispositions du décret du 20 octobre 1928, fixant l'ordre de priorité des constructions à réaliser en tenant compte :

1° De la répartition des crédits de prêts entre les organismes constructeurs et les Sociétés de Crédit Immobilier et Associations assimilées, sous réserve de répartir en fin d'année les disponibilités suivant les besoins qui se seraient révélés ;

2° De la priorité sur le tiers des crédits pour l'exécution du programme annuel de constructions rurales, comprenant la construction de nouveaux immeubles et l'acquisition et la réparation de maisons déjà existantes situées dans les communes comprenant une majorité d'agriculteurs ;

3° De la nature de l'organisme emprunteur, en donnant la préférence :

- a) Aux projets présentés par les Offices publics ;
- b) Aux projets présentés par les Sociétés d'Habitations à bon marché ou par les autres organismes qui se proposent de construire des immeubles destinés aux familles nombreuses, aux mutilés et aux anciens combattants ;
- c) Aux projets établis par les Sociétés d'Habitations à bon marché et autres organismes ;

4° Des besoins locaux en logements, établis par les Comités de Patronage, soumis à l'avis des Préfets et fixés pour toute la France par le Conseil Supérieur des Habitations à bon marché ;

5° De la situation personnelle des occupants, bénéficiaires de prêts et subventions de l'Etat, d'après un échelonnement fixé de la manière suivante :

- a) Les bénéficiaires des subventions de l'article 11, dans un ordre décroissant à partir de l'échelon le plus élevé ;
- b) Les bénéficiaires de l'article 10, en suivant l'ordre de préférence résultant de la dispense d'apport.

Dans chacune de ces catégories, la préférence sera donnée :

- 1° Aux chefs de famille, pensionnés de la loi de 1919, anciens combattants ;
- 2° Aux chefs de famille, anciens combattants ;
- 3° Aux pensionnés de la loi du 31 mars 1919, anciens combattants ;
- 4° Aux invalides du travail, anciens combattants ;
- 5° Aux chefs de famille, invalides du travail ou pensionnés de la loi du 31 mars 1919 non anciens combattants ;
- 6° Aux chefs de famille ;
- 7° Aux invalides du travail ou aux pensionnés non anciens combattants.

Les veuves de guerre non remariées sont assimilées aux anciens combattants ; le classement entre les invalides du travail et les pensionnés se fait d'après le taux d'invalidité.

Depuis la loi du 27 juillet 1934, modifiant la forme de la contribution de l'Etat, les dispositions du décret du 20 octobre 1928 ont été modifiées de la façon suivante :

Les avances versées en capital et en bloc doivent être réservées à l'accession à la petite propriété urbaine et rurale, suivant un programme de construction fixé trimestriellement par un arrêté pris d'accord entre le Ministre des Finances et le Ministre de la Santé Publique après avis du directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations.

9° *Versement des avances aux organismes.* — Les avances consenties aux organismes par la Caisse des Dépôts et Consignations leur sont versées en une ou plusieurs fois, sur justification d'emploi et à partir de la signature du contrat ; et pour les établissements constructeurs ne bénéficiant pas de la garantie des collectivités locales, à dater de la remise à la Caisse de la grosse hypothécaire confirmant à l'Etat sa qualité de créancier privilégié. La fraction des avances non réalisée dans le délai d'un an sera annulée, sauf décision contraire de la Commission des prêts en raison de l'importance des travaux et du montant des prêts. Les versements prennent valeur du premier jour de la dizaine dans laquelle les fonds ont été mis à la disposition de l'organisme emprunteur.

### 3° *Remboursement des prêts.*

1° *Remboursement normal.* — Les avances sont consenties pour une durée maxima :

De 40 ans pour les organismes constructeurs ;

De 25 ans pour les Sociétés de Crédit Immobilier et Sociétés et Associations assimilées.

Les annuités de remboursement sont payées en deux semestrialités, au 31 mars et au 30 septembre.

En compensation des décrets-lois du 16 juillet 1935 portant réduction de 10 % des dettes hypothécaires et diminuant de 10 % le montant des loyers, les dispositions des articles 1<sup>er</sup> et 3 du décret-loi du 16 juillet 1935, instituant un prélèvement général de 10 % sur les dépenses publiques ont été étendues aux emprunts contractés par les organismes d'Habitations à bon marché (décret-loi du 8 août 1935) ; ce prélèvement s'effectue par une retenue de 10 % sur le paiement des intérêts de leur dette. Le même décret autorise les Offices publics,

Sociétés d'Habitations à bon marché et Communes à différer le remboursement de 10 % du capital ; les sommes dont le paiement aura ainsi été différé seront ultérieurement remboursées à l'Etat sans intérêt, au moyen de versements annuels égaux à l'annuité résultant du contrat. Le premier de ces versements sera effectué un an après l'échéance de la dernière annuité normale.

En cas de retard dans le paiement des semestrialités, l'organisme supporte un intérêt moratoire qui s'élevait autrefois à 7 % et a été ramené à 5 % par le décret-loi du 30 octobre 1935. Ces intérêts de retard courent à dater du jour de l'échéance si le paiement n'a pas eu lieu dans le délai d'un mois ; si le remboursement n'a pas été effectué dans un délai de trois mois, le recouvrement des sommes dues sera poursuivi par l'agent judiciaire du Trésor.

## 2° Remboursement anticipé.

*Remboursement partiel.* — Les organismes d'Habitations à bon marché ayant obtenu des prêts de l'Etat doivent, à la fin de chaque trimestre, verser à la Caisse des Dépôts et Consignations le montant des remboursements anticipés effectués par leurs emprunteurs hypothécaires ou par leurs locataires acquéreurs (décret du 18 septembre 1926). Ces versements doivent être appuyés d'un état nominatif indiquant le nom des emprunteurs ayant opéré les remboursements anticipés, le montant du remboursement effectué par chacun d'eux, la date à laquelle le prêt avait été consenti ainsi que la durée du prêt. Les sommes ainsi perçues sont affectées aux dernières annuités d'amortissement des fonds empruntés par l'organisme ; toutefois, sur demande de ce dernier, la Caisse des Dépôts et Consignations pourra modifier l'amortissement, de manière à répartir différemment ces versements. Les Offices publics, Sociétés d'Habitations à bon marché et Fondations d'Habitations à bon marché construisant des maisons destinées à la vente peuvent cependant conserver les sommes versées par leurs acquéreurs à la condition de les affecter, *dans un délai de six mois*, à de nouvelles constructions, sans que cette faculté fasse échec au remboursement normal des avances consenties par la Caisse des Dépôts et Consignations, tel qu'il est réglé par le contrat de prêt



(art. 4 de la loi du 13 juillet 1928). Cette disposition permet d'éviter la perte de temps consécutive à l'instruction d'une nouvelle demande d'avances.

Les organismes intéressés auront donc intérêt à inciter les bénéficiaires à contracter un emprunt auprès d'une Société de crédit, de manière à régler comptant le prix de leur acquisition. En effet, les dispositions de l'article 4 ne peuvent s'appliquer aux ventes à tempérament.

L'application de ces dispositions ne dispense pas les établissements d'habitations à bon marché de l'observation des règles posées par l'article 8, au terme duquel les avances de l'Etat ne doivent pas dépasser, selon le cas, 80 ou 90 % du prix de revient des immeubles. Les Sociétés d'Habitations à bon marché et les Offices publics doivent donc, afin de faciliter le contrôle de la Caisse des Dépôts et Consignations, aviser cet établissement de la vente des maisons et du remploi des sommes ainsi perçues, en justifiant que les constructions nouvelles rentrent dans le cadre de la loi.

*Remboursement total.* — Le remboursement total des sommes avancées par l'Etat peut être exigé, sans mise en demeure, si l'approbation ministérielle est retirée à l'organisme ou que celui se trouve dissous.

La même sanction est appliquée aux Sociétés de Crédit Immobilier, Associations et Sociétés assimilées et Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché, pour l'émission d'un nouvel emprunt sans autorisation de la Commission d'attribution des prêts, pendant la période d'amortissement des avances.

Si les sommes dues à ces établissements, par leurs débiteurs hypothécaires ou autres, sont inférieures au capital restant à amortir sur les prêts consentis par l'Etat. Le remboursement devient également exigible si les Offices publics, Sociétés d'Habitations à bon marché, Fondations d'Habitations à bon marché ont commis la même irrégularité; mais seulement *un mois* après mise en demeure par lettre recommandée, d'avoir à fournir leurs observations sur les fautes qui leur sont reprochées; de même, si ces organismes ont effectué sans autorisation toute opération interdite au contrat de prêt.

Pour les Associations reconnues d'utilité publique, Sociétés

et Unions de Sociétés de Secours mutuels, le recouvrement des avances peut être poursuivi si, *un mois* après prélèvement par l'Etat des sommes qui lui restaient dues, elles n'ont pas *procédé* à la reconstitution de leur cautionnement.

Pour tous les organismes sans distinction, à défaut de paiement des annuités dans un délai d'un an ou faute d'avoir fourni à la Caisse des Dépôts et Consignations les renseignements concernant leurs opérations et leur situation, stipulés au contrat de prêt.

Un arrêté du Ministre de la Santé Publique, pris d'accord avec le Ministre des Finances après avis du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché, peut interdire aux Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché, Associations reconnues d'utilité publique et Sociétés et Unions de Secours mutuels de recevoir aucune avance nouvelle.

#### 4° *Nouvelles formes des avances de l'Etat* (Loi du 27 juillet 1934).

L'aide financière de l'Etat sous forme d'avances en capital à taux réduit présentait, pour les organismes, le maximum d'avantages, elle ne pouvait manquer cependant d'avoir de graves inconvénients pour les Finances publiques, en période de difficulté budgétaire ; en fait, au cours de ces dernières années, le Trésor n'a pu donner satisfaction à la plupart des demandes qui lui étaient adressées pour le financement du programme d'habitations à bon marché. La loi du 27 juillet 1934 affecte par priorité les avances en capital à l'accession à la petite propriété urbaine et rurale et envisage le règlement du solde des crédits prévus à la loi de Finances, soit par annuités, soit au moyen d'emprunts émis directement par les organismes sur demande du Ministre des Finances et dont l'Etat assure le service. Les avances consenties suivant ces nouvelles modalités donnent lieu à l'établissement d'un contrat et leurs conditions de remboursement demeurent les mêmes que celles prévues par les lois des 5 décembre 1922 et 13 juillet 1928.

1° *Emprunt dont le service est assuré par l'Etat.* — Ces emprunts doivent être au préalable autorisés par le Ministre

des Finances qui avise de sa décision le Ministre de la Santé Publique et la Caisse des Dépôts et Consignations ; ils sont émis auprès des collectivités publiques, des établissements publics ou directement dans le public, soit par un organisme isolé, soit par des groupements départementaux d'organismes de même nature ; en aucun cas, les annuités de remboursement ne peuvent correspondre à un taux réel d'intérêt supérieur à 6 %.

Le Ministre des Finances délivre aux établissements intéressés, sur leur demande, une attestation de leur droit à obtenir que le service de l'emprunt soit assuré par l'Etat. Les opérations d'émission et de souscription une fois terminées, le Ministre des Finances en est avisé, en même temps que du versement au Trésor des fonds ainsi obtenus ; il fait alors établir, par les services compétents du Ministère, des titres avec coupons payables au Trésor.

2° *Versement des avances par annuités.* — Les avances consenties par l'Etat peuvent être versées par annuités calculées de façon à amortir la somme due *en trente années au maximum* ; le taux d'intérêt applicable est celui de la rente française donnant l'intérêt nominal le plus élevé, d'après le cours moyen de cette rente pendant le trimestre précédant la délivrance des titres d'annuités. Sur demande des organismes, le Ministre des Finances fait établir des titres nominatifs, munis de coupons payables au Trésor et correspondant à la valeur des annuités. Le premier de ces coupons vient à échéance six mois après la réception de la demande. Les établissements d'Habitations à bon marché peuvent soit isolément, soit sous forme de *groupements départementaux* et après autorisation ministérielle, dans les conditions prévues à la loi du 13 juillet 1928, émettre un emprunt gagé par ces annuités afin de se procurer en bloc les sommes qui leur sont nécessaires.

Les organismes qui auraient, antérieurement à la loi du 27 juillet 1934, sollicité un prêt de l'Etat dont le versement n'avait pas encore été effectué à cette date, peuvent réclamer l'application des nouvelles dispositions de la loi du 27 juillet 1934.

## 3° CONTRIBUTION A L'INTÉRÊT DES EMPRUNTS

L'article 5 de la loi du 13 juillet 1928 autorise les organismes d'Habitations à bon marché à emprunter, pour leur compte personnel, les sommes destinées à compléter les avances de la Caisse des Dépôts et Consignations, pour assurer l'exécution du programme de construction prévu à l'article 2. Dans ce cas, l'Etat prend à sa charge une part de l'intérêt des emprunts, de manière à ce que les établissements émetteurs n'aient en aucun cas à supporter, en sus des charges d'amortissement et frais, une charge d'intérêt supérieure à 2 %.

Les emprunts bénéficiant de la contribution sont soumis à une autorisation préalable du Ministre de la Santé Publique, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre des Finances. Leur montant entre en ligne de compte dans le calcul du concours financier maximum de l'Etat aux organismes constructeurs (80 ou 90 %, suivant le cas, du prix de revient des immeubles). La contribution est en réalité une modalité de la subvention. Pour l'obtenir, les organismes doivent donc avoir recours à une procédure analogue à celle prescrite par le décret du 25 juin 1919, pour l'obtention des subventions de l'article 59 de la loi de Codification.

Les demandes d'autorisation instruites par le Préfet, et, après avis du Comité de Patronage, sont transmises au Ministre de la Santé Publique et soumises à l'approbation du Comité permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché. Toutefois, qu'il y ait ou non demandes d'avances parallèles, ces demandes d'autorisation sont instruites par la Caisse des Dépôts et Consignations, agissant comme mandataire du Ministre de la Santé Publique et du Comité permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché. Le rôle de cet établissement demeure purement consultatif. Il est saisi de tous documents et renseignements relatifs au mode de réalisation de l'emprunt, aux conditions et délai d'amortissement, au service de l'intérêt, à la forme des titres et, d'une manière générale, de toutes les indications indispensables pour qu'il puisse être statué en connaissance de cause.



## 4° CESSIION D'IMMEUBLES APPARTENANT A L'ETAT

a) *Immeubles militaires réunis à l'Administration des Domaines.* — Les organismes se portant acquéreurs des immeubles militaires réunis à l'Administration des Domaines et cédés sans déclaration d'utilité publique, pour les transformer en logements à bon marché ou construire des habitations de même nature, bénéficient d'un droit de préemption, si la cession a lieu à l'amiable, d'un droit de préférence si elle donne lieu à une adjudication publique (art. 130, loi du 30 juin 1923). Ces établissements disposent d'un délai de deux ans pour effectuer les opérations projetées, à l'expiration duquel ils doivent fournir au directeur de l'Enregistrement du département les justifications nécessaires sur l'aménagement des immeubles. Si ces justifications sont insuffisantes, le fonctionnaire notifie leur déchéance aux organismes et récupère le terrain ou l'immeuble (art. 22, loi du 13 juillet 1928). Dans ce cas, la somme versée est remboursée à l'acquéreur qui est *déchu* de son droit de préemption ou de préférence *lors de la remise en vente*.

b) *Cession d'immeubles militaires.* — La loi du 30 mars 1929, article 66, autorise le Ministre des Finances à céder à l'amiable, sur proposition du Ministre de la Guerre, après avis favorable du Ministre de la Santé Publique, aux départements, communes, Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché les immeubles bâtis ou non bâtis provenant du domaine militaire, à la condition que ceux-ci soient utilisés pour la construction d'immeubles à bon marché (ou loyers moyens) destinés à être loués en totalité ou partie à des fonctionnaires civils et militaires, dans les termes des lois du 5 décembre 1922 et 13 juillet 1928. Cette disposition a pour objet d'atténuer pour ces fonctionnaires, astreints à des déplacements fréquents, la difficulté de trouver un logement.

## II. — RESSOURCES PERSONNELLES DES ORGANISMES

La loi a pour principe de laisser supporter aux organismes la partie de la dépense que l'Etat n'a pas voulu prendre à

sa charge, mais à laquelle il se réserve la possibilité de faire face, soit en se procurant les fonds près de la Caisse des Dépôts et Consignations, soit par tout autre moyen. Cette participation est généralement peu importante, la contribution maximum des Pouvoirs Publics à la construction des immeubles à bon marché pouvant atteindre 90 % de leur prix de revient. Les 10 % supplémentaires sont prélevés par les établissements intéressés sur leurs ressources personnelles ou empruntés directement par eux dans le public.

Le pouvoir d'emprunt des Sociétés de Crédit Immobilier demeure limité à :

Cinq fois la moitié du capital restant à appeler ;

Cinq fois le montant des rentes ou valeurs garanties par l'Etat appartenant à la Société et déposées à la Caisse des Dépôts et Consignations. Le chiffre ainsi obtenu pouvant être multiplié par 5, 5,7 ou 10, lorsqu'un département a garanti l'ensemble des emprunts de la Société jusqu'à concurrence de 20, 30 ou 40 %.

*a) Fortune personnelle des organismes.*

Les Sociétés d'Habitations à bon marché anonymes et coopératives et les Sociétés de Crédit Immobilier disposent de leur capital dont le montant minimum a été précédemment examiné.

Le patrimoine des Offices publics se compose des dotations accordées par les départements, communes ou syndicats de communes ayant sollicité leur création, et de dons et legs.

*b) Emprunts émis par les organismes en complément des avances de l'Etat.*

La faculté d'emprunter n'est pas reconnue à tous les organismes ; en effet, les Caisses d'Epargne, les Bureaux de bienfaisance et d'assistance, les Hospices et les Hôpitaux ne peuvent employer en faveur du logement populaire qu'une partie de leur fortune personnelle ou de leur patrimoine.

Les emprunts des Sociétés d'Habitations à bon marché, Fondations, Offices publics, communes, Sociétés de Crédit Immobilier, Sociétés reconnues d'utilité publique, Sociétés et Unions

de Sociétés de Secours mutuels bénéficiant de la contribution de l'Etat au paiement des intérêts doivent être autorisés par le Ministre des Finances, le Ministre de l'Intérieur et le Ministre de la Santé Publique, après instruction du Préfet et de la Caisse des Dépôts et Consignations et avis du Comité de Patronage et du Comité permanent du Conseil Supérieur d'Habitations à bon marché.

Les titres sont amortissables dans un délai de 25 à 40 ans. Le taux de l'intérêt est laissé libre, sous réserve toutefois aux Ministres compétents de refuser leur autorisation si le coût en est excessif.

#### *Possibilité d'union des organismes.*

Les articles 5 et 6 de la loi du 13 juillet 1928 prévoient la possibilité, pour les Sociétés d'Habitations à bon marché, Offices publics et Sociétés de Crédit Immobilier de se constituer en union pour procéder à l'émission de leurs emprunts ; ces unions, possibles seulement entre organismes de même nature, doivent être autorisées par décret rendu sur proposition du Ministre de la Santé Publique (anciennement Ministre du Travail), après avis des Comités de Patronages et du Comité permanent du Conseil supérieur des Habitations à bon marché. Ce décret ne fait pas double emploi avec l'arrêté interministériel autorisant l'émission des emprunts bénéficiant de la contribution de l'Etat, mais afin d'éviter une perte de temps, l'instruction des deux demandes se fait en même temps, la procédure étant la même. La loi n'a prévu expressément aucune forme juridique pour la constitution des unions, elles peuvent donc se constituer sous la forme de Sociétés commerciales ayant une personnalité morale distincte des organismes qui les composent ; mais il y aurait alors lieu à constitution d'un capital et ces Sociétés auraient à supporter de lourdes charges fiscales ; afin d'éviter un pareil inconvénient, la solution la plus pratique consiste en un groupement d'organismes, sans existence propre, pour l'émission en commun de titres bénéficiant d'une garantie solidaire.

## III. — CONTRIBUTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES

1° *Subventions.*

L'article 57 de la loi du 5 décembre 1922 autorise les *communes* à consentir des « subventions » aux Sociétés d'Habitations à bon marché et Offices publics construisant des maisons individuelles ou des habitations collectives dont les logements, remplissant les conditions de prix de revient maximum prévues par l'article 2, seront affectés, dans la proportion de un tiers au moins de l'ensemble des valeurs locatives de l'immeuble à des familles composées de plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans. Ces subventions doivent être exclusivement affectées à la diminution du loyer de ces logements, sans que cette réduction puisse être supérieure à la moitié des valeurs locatives maxima prévues à l'article 2.

*Conditions et montant.* — Les conditions de ces réductions sont déterminées *par contrat* d'une durée maxima de 18 ans, à dater de l'achèvement de la construction et en égard au nombre d'enfants.

Le montant des subventions ne doit pas excéder annuellement 1 % du prix de revient de l'immeuble, mais peut atteindre 2 % si l'organisme s'engage à *affecter aux familles nécessiteuses visées à l'article 2 de la loi du 14 juillet 1913*, des logements représentant la moitié au moins des valeurs locatives de l'ensemble de l'immeuble, les subventions de l'article 57 peuvent alors faire l'objet de contrats pour une durée de trente ans au plus.

*Participation de l'Etat.* — L'article 58 autorise l'Etat à participer par moitié aux charges des subventions de l'article 57 destinées aux familles nécessiteuses de l'article 2 de la loi du 14 juillet 1913.

*Autorisation.* — Les délibérations du Conseil municipal, relatives à l'octroi de ces subventions, sont obligatoirement soumises à l'approbation des Ministres des Finances, de l'Intérieur et de la Santé Publique.

Le Maire de la commune doit adresser chaque année, au Comité de Patronage, un état des logements ayant bénéficié de ces subventions.



## 2° Garantie du remboursement des emprunts.

Les départements et les communes sont autorisés à garantir en totalité ou en partie, le remboursement des emprunts contractés par les Offices publics ou Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché auprès de l'Etat ou de tout autre prêteur.

Le remboursement des emprunts contractés par les communes pour la construction d'habitations à bon marché peut être garanti par les départements.

La garantie accordée aux Sociétés de Crédit Immobilier, Sociétés et Associations assimilées et Caisses de Crédit agricole porte sur 20, 30 ou 40 % des sommes dues par ces organismes.

*Effets de la garantie.* — Cette disposition présentant de nombreux avantages est fréquemment employée dans la pratique ; elle augmente tout d'abord le pouvoir d'emprunt des Sociétés de Crédit Immobilier, multiplié par 5, 7,5 ou 10 si les départements et les communes garantissent, isolément ou conjointement, 20, 30 ou 40 % des sommes dues par ces Sociétés.

Elle élève également les maxima prévus pour les avances de l'Etat aux Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché de 80 à 90 % du prix de revient des immeubles ; elle accroît enfin le crédit de tous les organismes vis-à-vis des différents prêteurs auxquels ils ont recours. La Caisse des Dépôts et Consignations subordonne d'ailleurs généralement l'octroi de ses avances à l'existence de cette garantie.

*Procédure.* — Les Assemblées départementales ou communales doivent s'assurer autant que possible du caractère moral de leur engagement ; en conséquence, elles auront intérêt à se faire produire un double du dossier remis par les organismes à la Caisse des Dépôts et Consignations à l'appui de leur demande de prêt pour s'assurer de l'équilibre financier de l'opération.

L'octroi de la garantie présentant le caractère d'un engagement à long terme, les délibérations des Conseils municipaux et Conseils généraux sont obligatoirement approuvées par l'autorité supérieure.

Si la Caisse des Dépôts et Consignations exige l'affectation de ressources spéciales destinées à faire face aux dépenses

entraînées, le cas échéant, par la mise en jeu des garanties accordées aux Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché, elle considère au contraire que les revenus généraux du département ou de la commune suffisent à l'exécution des engagements pris en faveur des Sociétés de Crédit Immobilier. Les impositions nouvelles votées à cet effet par les Assemblées locales doivent être autorisées par décret en Conseil d'Etat.

*Hypothèque légale des collectivités garantes.* — Depuis la loi du 27 juillet 1934, les collectivités locales garantissant le remboursement des avances consenties aux Sociétés d'Habitations à bon marché et Offices publics bénéficient, pour leurs recours éventuels, d'une hypothèque légale sur les immeubles appartenant à ces établissements. L'inscription est prise par le Maire ou par le Préfet, suivant les cas, dans le mois de la délibération des Assemblées accordant la garantie à qui elle donne seule un caractère définitif.

Pour les engagements des collectivités locales existant avant le vote de la loi du 27 juillet 1934, l'hypothèque prend date du jour de l'inscription qui doit avoir lieu dans les trois mois de la promulgation de la loi ; les effets de cette hypothèque cesseront, pour les maisons destinées à la vente ou à l'attribution, du jour où celles-ci seront devenues la propriété des particuliers et après paiement intégral de leur prix.

*Contrôle des collectivités garantes.* — Depuis le décret-loi du 30 octobre 1935, les collectivités locales sont autorisées à exercer un contrôle spécial sur les organismes bénéficiant de leur garantie.

### 3° Contribution à l'amortissement et à l'intérêt des emprunts émis par les organismes.

L'article 7 de la loi du 13 juillet 1928 autorise les collectivités locales à participer aux charges d'amortissement et d'intérêt des emprunts contractés par les organismes, soit auprès de l'Etat, soit auprès de tout autre prêteur.

*Montant.* — La contribution d'une ou de plusieurs communes ne peut excéder 1,50 % ; cette proportion est la même s'il s'agit d'un ou de plusieurs départements. Ces participations peuvent se cumuler et atteindre ensemble 3 %, sans jamais

venir en atténuation de la contribution restant à la charge de l'Etat.

*Versement.* — Le montant de la contribution est remis aux organismes sous la forme d'un versement annuel, pendant tout ou partie du remboursement. Cette annuité reste constante, sans pouvoir jamais dépasser la proportion fixée pour les communes d'une part, pour les départements d'autre part.

*Procédure.* — L'Assemblée locale décidant de la contribution doit inscrire à son budget, pendant une durée égale à l'amortissement de l'emprunt, un crédit correspondant, qui peut être gagé et payé sur les ressources générales du département ou de la commune; elle est libre cependant d'y affecter des revenus spéciaux provenant de nouveaux centimes additionnels.

Les délibérations des Conseils généraux et Conseils municipaux présentant le caractère d'engagements à long terme, doivent être approuvées par l'autorité supérieure, dans les mêmes conditions que celles décidant de la réalisation d'un emprunt.

#### 4° *Autres formes de collaboration des collectivités locales.*

a) *Dotation des Offices publics.* — Les départements et les communes doivent obligatoirement attribuer aux Offices publics dont ils ont sollicité la création une dotation minima de 100.000 francs.

b) *Prêts aux organismes constructeurs ou de crédit.* — Les départements et les communes peuvent consentir des prêts aux Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché, Offices publics, Sociétés de bains-douches, Sociétés de jardins ouvriers et Sociétés fonctionnant pour l'acquisition de champs et jardins ainsi qu'aux Sociétés de Crédit Immobilier et Sociétés et Associations assimilées et Caisses de Crédit agricole.

Les maisons construites par les Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché emprunteurs ou par les emprunteurs des Sociétés de Crédit bénéficiant des prêts ne peuvent être aliénées au-dessous de leur prix de revient, ni louées à des prix inférieurs de plus de deux cinquièmes aux maxima

des valeurs locatives ou de plus de moitié pour les locaux affectés à des familles de plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans.

D'autre part, l'emploi des fonds des collectivités locales en prêts aux organismes d'Habitations à bon marché doit être préalablement approuvé par le *Ministre de la Santé Publique* après avis du Comité permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché aux délibérations duquel participera le directeur de l'Administration départementale ou communale au Ministère de l'Intérieur.

Aux mêmes conditions et sous réserve d'approbation dans les mêmes formes, les communes et les départements peuvent employer leurs ressources en :

c) *Souscription d'actions et d'obligations des Sociétés de Construction et de Crédit.* — La participation des collectivités locales ne peut dépasser les deux tiers du capital social des établissements intéressés, en outre, afin de permettre à ces collectivités d'apprécier exactement, dès l'origine, l'importance de leur effort financier, les actions souscrites doivent être entièrement libérées.

d) *Garantie de l'intérêt des obligations et du dividende des actions.* — Les collectivités locales peuvent garantir jusqu'à concurrence de 3 % au maximum l'intérêt des obligations, et pour vingt ans au plus le dividende des actions des Sociétés d'Habitations à bon marché et Sociétés de Crédit Immobilier.

Enfin, contrairement aux règles du droit commun interdisant aux communes et départements d'aliéner leurs immeubles autrement que par voie d'adjudications publiques et sous réserve d'approbation par l'autorité supérieure, ces collectivités sont autorisées à effectuer les opérations suivantes :

e) *Cession de gré à gré de terrains et de constructions aux Sociétés de Construction et de Crédit.* — Le prix de la cession ne peut être inférieur à la moitié de la valeur réelle de l'immeuble établie par un expert désigné par le Préfet. La remise du terrain ou de la construction donne donc lieu à une vente pour la moitié du prix, à donation pour l'autre moitié.

Les départements et les communes sont également autorisés à poursuivre l'expropriation d'immeubles avec l'engagement de les rétrocéder, même à prix coûtant, à un Office public.



f) *Apports de terrains bâtis ou non.* — La valeur de l'apport ne peut être inférieure à la valeur réelle établie par expertise.

#### IV. — CONTRIBUTION DE DIVERS ÉTABLISSEMENTS

##### 1° *Bureaux de bienfaisance et d'assistance.*

##### *Hospices et Hôpitaux.*

Sous réserve de l'approbation préfectorale, ces établissements peuvent effectuer le placement des deux cinquièmes de leur patrimoine :

*En Prêts aux organismes de construction* (Sociétés d'Habitations à bon marché, Offices publics, Fondations, Sociétés de bains-douches, Sociétés de jardins ouvriers, Sociétés fonctionnant pour l'acquisition des champs et jardins) *et aux Sociétés de Crédit* (Sociétés de Crédit Immobilier et Sociétés et Associations assimilées et Caisses de Crédit agricole) ;

*En Souscriptions d'obligations ou d'actions* entièrement libérées de ces Sociétés, à concurrence des deux tiers au maximum de leur capital social.

*Evaluation du patrimoine.* — Le patrimoine des établissements de bienfaisance et d'assistance, des Hospices et Hôpitaux est calculé en tenant compte, pour les valeurs immobilières, des cours de la Bourse, et pour les immeubles, de leur valeur fixée par un expert désigné par le Préfet.

Les biens mobiliers ou immobiliers provenant des fondations ou grevés de charges spéciales n'entrent dans le calcul des deux cinquièmes prévus pour les placements au bénéfice des organismes d'Habitations à bon marché que déduction faite des sommes nécessaires pour faire face à leurs charges ; les immeubles affectés au Service d'assistance en sont exclus ; enfin la participation de ces établissements ne peut, en aucun cas, être supérieure à leur fortune mobilière.

##### 2° *Les Caisses d'Epargne.*

Les Caisses d'Epargne, autorisées à acquérir ou à construire des habitations à bon marché et à prêter hypothécairement aux bénéficiaires de la législation à concurrence de la moitié de leur fortune personnelle, peuvent également et dans

la même proportion, prêter hypothécairement aux Sociétés de Constructions et de Crédit ayant leur siège dans le département où la Caisse fonctionne et souscrire, à concurrence des deux tiers du capital social de ces Sociétés, leurs obligations ou leurs actions entièrement libérées.

Le montant de ces placements, ajouté le cas échéant au prix de revient des immeubles destinés au service de la Caisse et au service de l'Etat, ne peut excéder 70 % du capital des Caisses d'Epargne.

### 3° *La Caisse des Dépôts et Consignations.*

L'article 44 de la loi de Codification autorise la Caisse des Dépôts et Consignations, gérante des divers organismes de retraite visés à l'article 14 de la loi du 5 avril 1910, à effectuer des placements, sur l'avis du Conseil Supérieur des Retraites ouvrières et jusqu'à concurrence de un cinquième, en :

Prêts simples aux Sociétés d'Habitations à bon marché, Offices publics, Fondations et Sociétés de Crédit Immobilier et aux institutions de prévoyance et d'hygiène sociale, reconnues d'utilité publique ;

Prêts hypothécaires sur habitations ouvrières et jardins ouvriers ;

Souscription des obligations des Sociétés d'Habitations à bon marché et des actions entièrement libérées de Sociétés de Crédit Immobilier.

## V. — CONTRIBUTION DES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT IMMOBILIER

### a) *Avances aux Sociétés d'Habitations à bon marché.*

L'article 19 de la loi du 5 décembre 1922 autorise les Sociétés de Crédit Immobilier à consentir des avances aux Sociétés d'Habitations à bon marché pour leur faciliter l'exécution des opérations effectuées en conformité avec la loi.

Le total des sommes restant dues à la Société d'Habitations à bon marché, par suite de l'emploi de ces avances, ne doit à aucun moment être inférieur au solde restant dû à la Société de Crédit Immobilier (art. 17, décret du 24 août 1908, modifié par le décret du 3 mai 1913).

b) *Prêts aux Sociétés coopératives d'Habitations  
à bon marché.*

Les Sociétés de Crédit Immobilier peuvent, sous garantie hypothécaire, consentir des prêts aux Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché pour leurs opérations de location avec promesse d'attribution (art. 53, loi de Codification).

La valeur des immeubles doit alors, pour un cinquième au moins, être représentée par la libération d'actions souscrites par des actionnaires remplissant les conditions de l'article 45 de la loi du 5 décembre 1922 (apport minimum, souscription d'une assurance sur la vie en faveur de la Société coopérative). Le montant du prêt ne peut dépasser les quatre sixièmes de la valeur des immeubles destinés aux coopérateurs.

Les Sociétés de Crédit Immobilier sont également autorisées à prêter hypothécairement aux Sociétés coopératives les sommes nécessaires à *la construction ou l'acquisition de maisons collectives destinées à la location simple*, à la condition que *tous les actionnaires*, au moment de leur première souscription, aient plus de trois enfants et que les logements soient occupés à concurrence des deux tiers au moins de la valeur locative de l'ensemble de chacun des immeubles par ces actionnaires ou par leurs familles.

## SECTION II

### **Ressources des organismes pour l'exécution du programme d'Habitations à loyers moyens.**

#### I. — CONTRIBUTION DE L'ÉTAT

Les constructeurs et acquéreurs d'habitations à loyers moyens ne bénéficient d'aucune subvention, mais peuvent solliciter le versement d'avances en capital à taux réduit ou la participation de l'Etat aux charges d'intérêt et d'amortissement de leurs emprunts ou des fonds prélevés sur leurs ressources personnelles.

A la différence des organismes chargés de la réalisation

du programme d'habitations à bon marché ordinaires, les communes, départements, Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché et Offices publics doivent, pour obtenir la contribution de l'Etat, justifier d'un apport personnel au moins égal à 20 % du prix de revient des constructions.

*1° Avances en capital à taux réduit.*

a) *Montant des avances à consentir par l'Etat.* — Le montant des avances à consentir par l'Etat est prévu chaque année par la loi de Finances. Le Ministre des Finances est autorisé à se procurer les sommes nécessaires près de la Caisse des Dépôts et Consignations au moyen d'avances au Trésor faites par cet établissement sur les fonds de ses comptes propres ou de ceux dont il a la gestion.

Comme en matière d'habitations à bon marché, le crédit de paiement est complété par un crédit d'engagement fixé par l'article 28 de la loi Loucheur à 300 millions pour 1928 et 1929 et à 150 millions pour chacune des années 1930, 1931, 1932 et 1933. La loi du 27 juillet 1934, tenant compte des modifications de crédit apportées par les lois successives, a fixé la dotation commune aux habitations à loyers moyens et aux habitations à bon marché améliorées à 1.200 millions; l'article 4 prévoit que jusqu'au 31 décembre 1935, les constructions d'habitations à loyers moyens ne pourront recevoir, au titre des avances, une somme supérieure à 15 millions.

Une circulaire du Ministère de la Santé Publique, en date du 21 janvier 1936, adressée aux différents organismes leur déconseille formellement d'entreprendre des opérations concernant les habitations à loyers moyens, les crédits étant épuisés.

Le mode de remboursement des sommes avancées à l'Etat par la Caisse des Dépôts et Consignations est le même qu'en matière d'habitations à bon marché ordinaires.

b) *Condition d'obtention de ces fonds par les organismes.* — Le taux des avances consenties par la Caisse des Dépôts et Consignations aux Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché, Offices publics, communes et départements, et Sociétés de Crédit Immobilier, a été fixé par l'article 27 de la loi du 13 juillet 1928 à 4 %.



La durée du prêt n'excède jamais 40 ans. Le remboursement peut toutefois ne commencer qu'à partir de *la vingtième année*, suivant la signature du contrat. Les emprunteurs effectuant des opérations de location simple peuvent alors diminuer le montant des loyers pendant les premières années d'exploitation des immeubles, pour les augmenter progressivement par la suite, sans qu'ils puissent cependant, jusqu'à complet remboursement des prêts, excéder les maxima légaux.

Le remboursement des avances consenties aux organismes constructeurs est garanti par une hypothèque de premier rang prise au profit de l'Etat sur les immeubles appartenant à ces établissements, à concurrence de la somme prêtée. Les communes et les départements et les Sociétés d'Habitations à bon marché, Fondations d'Habitations à bon marché, Offices publics bénéficiant de la garantie de ces collectivités locales, sont exemptées de cette formalité.

Les fonds destinés aux Sociétés de Crédit Immobilier ne leur sont versés que sur justification de l'accomplissement des formalités hypothécaires par les bénéficiaires emprunteurs et la Caisse des Dépôts et Consignations peut à tout moment se faire subroger dans le bénéfice des inscriptions prises au profit des Sociétés.

Toute avance est subordonnée à l'établissement d'un contrat qui stipule les conditions de réalisation et de remboursement et peut, le cas échéant, réserver une proportion des logements à construire à des fonctionnaires civils et militaires et prévoir des conditions particulières de confort et d'aménagement des locaux. L'emprunteur doit s'engager pendant toute la durée de remboursement du prêt et nonobstant tout remboursement anticipé :

a) A ne pas augmenter le prix des loyers, tel qu'il est prévu dans la note financière accompagnant la demande d'avances, sauf autorisation spéciale du Ministre de la Santé Publique après avis du Comité permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché et de la Commission d'attribution des prêts. Les valeurs locatives des logements ne doivent, en aucun cas, dépasser les maxima prévus par la loi ;

b) A ne vendre leurs immeubles qu'à des particuliers agréés

par le Ministre de la Santé Publique, après avis du Comité permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché et de la Commission d'attribution des prêts. Les cessionnaires, s'ils veulent conserver le bénéfice des avances de l'Etat, doivent prendre les mêmes engagements que leurs prédécesseurs ;

c) A donner la préférence, au cas de cession de l'immeuble, à tout organisme d'Habitations à bon marché exerçant son droit de préemption pour un prix n'excédant pas de plus de 10 % le prix de revient de la maison ou du logement augmenté des frais et loyaux coûts du prêt, le prix des grosses réparations et de celles qui ont augmenté la valeur du fonds dans une proportion fixée par expertise.

Le bénéfice des avances doit être réservé aux personnes de nationalité française, sauf stipulation expresse dans les traités internationaux.

Aux termes de l'article 27 de la loi Loucheur, la dépense de construction des logements à loyers moyens pouvait être couverte à concurrence de 40 % par des prêts consentis par l'Etat. Cette proportion a été portée à 70 % par l'article 27 de la loi du 28 juin 1930.

Les départements et communes, Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché, Offices publics, désirant obtenir des avances de la Caisse des Dépôts et Consignations pour les affecter à la construction d'habitations à loyers moyens, doivent justifier de ressources suffisantes pour couvrir le montant de leur apport personnel minimum, soit 20 % du prix de revient de l'immeuble.

Il doit ressortir des documents financiers présentés par les Sociétés d'Habitations à bon marché que le revenu net de cet apport personnel n'est pas supérieur de plus de 1 % au maximum fixé pour l'intérêt à servir aux actionnaires. Le dossier joint à la demande de chaque collectivité ou organisme est composé comme en matière d'habitations à bon marché ordinaires ; il comprend obligatoirement les plans et devis en double exemplaire et l'avis du Comité de Patronage.

Les avances ne peuvent être consenties aux Sociétés de Crédit Immobilier que pour des opérations bien définies au moment de la demande, en vue de prêts à des bénéficiaires

nommativement désignés. Ces Sociétés doivent donc préalablement à leur demande s'être fait justifier par leurs emprunteurs de la propriété de l'apport personnel, soit en argent, soit en terrains. Elles adressent à la Caisse des Dépôts et Consignations, avec les plans et devis et l'avis du Comité de Patronage, une note indiquant :

La qualité des bénéficiaires du prêt ;

L'équilibre financier de l'opération projetée.

Dès réception du dossier, le directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations transmet au Ministre de la Santé Publique un exemplaire des plans et devis pour être soumis à l'examen technique du Comité permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché.

Lorsque cet examen est terminé, la demande est remise à la Commission d'attribution des prêts, sur désignation de laquelle et, après approbation du Ministre de la Santé Publique, les avances sont effectuées pour le compte de l'Etat par la Caisse des Dépôts et Consignations.

La composition de la Commission d'attribution des prêts destinés à la construction et à l'acquisition d'habitations à loyers moyens diffère de celle prévue en matière d'habitations à bon marché ordinaires.

Elle comprend vingt membres nommés par décret pour une durée de cinq ans, à savoir :

Le Ministre de la Santé Publique, président ;

Deux Sénateurs. Deux Députés ;

Un membre du Conseil d'Etat. Un membre de la Cour des Comptes ;

Deux fonctionnaires du Ministère des Finances ;

Le Directeur général de la Caisse des Dépôts et Consignations ;

Le Directeur de l'Administration départementale ou communale ;

Le Directeur de l'Administration générale de la Mutualité ;

Un représentant du Conseil National Economique ;

Un membre des Sociétés d'Habitations à bon marché ;

Un membre des Sociétés de Crédit Immobilier ;

Un membre des Offices publics d'Habitations à bon marché ;

Un membre du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché et de la Prévoyance sociale ;

Trois personnes particulièrement compétentes en matière de constructions urbaines.

Cette Commission doit se conformer aux règles de priorité prévues en matière d'habitations à bon marché ordinaires par le décret du 20 octobre 1928. Cependant, il n'y a pas lieu à ventilation pour les crédits à répartir entre les collectivités et organismes constructeurs et les Sociétés de Crédit, ni de prévoir l'affectation par priorité du tiers des crédits aux constructions rurales.

c) *Remboursement des avances.* — Le remboursement du capital restant dû devient exigible :

Sans mise en demeure préalable si l'approbation ministérielle est retirée à la Société de Crédit ou à la Société d'Habitations à bon marché et au cas de retrait de l'autorisation spéciale de construire des habitations à loyers moyens ;

Au cas de dissolution de l'organisme emprunteur, sauf acceptation d'un nouvel établissement débiteur ;

Un mois après mise en demeure par lettre recommandée, pour violation des prescriptions de la loi du 13 juillet 1928 et du décret du 20 octobre 1928 fixant ses conditions d'application ;

A défaut de paiement des annuités dans le délai d'un an.

Si, par la faute de l'emprunteur, le logement a perdu son caractère d'habitation à loyer moyen, il sera dû, en sus des sommes versées depuis le jour de réalisation de l'avance, une indemnité de 5 % par an pour les cinq premières années, de 2 % pour les années ultérieures.

Depuis la loi du 27 juillet 1934, les avances en capital à taux réduit sont réservées comme en matière d'habitations à bon marché ordinaires, à l'accession à la petite propriété urbaine et rurale, suivant un programme de construction fixé trimestriellement par arrêté pris d'accord par les Ministres des Finances et de la Santé Publique, après avis du directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations. Le solde des crédits est versé aux emprunteurs sous forme d'annuités. L'Etat peut également prendre à sa charge l'intérêt et l'amortissement des emprunts émis sur sa demande par les constructeurs.



2° *Contributions à l'intérêt et à l'amortissement des emprunts émis par les constructeurs ou des fonds prélevés sur leurs ressources personnelles en remplacement ou en complément des avances de l'Etat.*

a) *Montant de la contribution à consentir par l'Etat.* — En exécution des articles 29 et 30 de la loi Loucheur, autorisant l'Etat à participer aux charges d'intérêt et d'amortissement des constructeurs d'habitations à loyers moyens, l'article 31 permet au Ministre de la Santé Publique d'engager, dans les limites fixées par la loi de Finances, une somme annuelle de 5 millions de francs, payable en 40 années (durée maxima de la contribution de l'Etat).

b) *Contribution à l'intérêt et à l'amortissement couvrant la partie de la dépense qui aurait pu rester à la charge de l'Etat.* — La participation maximum de l'Etat, sous forme d'avances à taux réduit, peut atteindre 70 % du prix de revient des habitations à loyers moyens. Le constructeur reste libre de renoncer, soit en partie, soit en totalité, au bénéfice de ces avances. Il prélève alors les sommes nécessaires sur ses ressources personnelles ou se les procure au moyen d'un emprunt.

Le taux habituel de l'intérêt étant d'environ 6 % (en 1928), alors que les avances de la Caisse des Dépôts et Consignations sont consenties à 4 %, l'Etat peut compenser, dans une certaine mesure, les charges supplémentaires des collectivités locales, des organismes ou des bénéficiaires en participant, à concurrence de 2 % par an pendant 40 ans, au paiement de l'intérêt et de l'amortissement de ces capitaux.

Les sommes représentant cette contribution sont versées à l'intéressé pendant toute la durée de remboursement de l'emprunt. Si les fonds ont été prélevés sur des ressources personnelles, la durée du concours est fixée par la décision qui l'accordera.

Les demandes de participation sont instruites dans les mêmes conditions que les demandes d'avances, sans toutefois être soumises à la Commission d'attribution des prêts. La décision incombe au Ministre de la Santé Publique, d'accord

avec le Ministre des Finances, après avis du Comité de Patronage et du Comité permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché. Les demandes émanant des particuliers doivent être obligatoirement transmises par l'intermédiaire d'une Société d'Habitations à bon marché, d'un Office public ou d'une Société de Crédit Immobilier.

Les conditions d'attribution restant les mêmes, tout cas d'exigibilité des avances entraîne l'arrêt de la contribution. La restitution des sommes antérieurement perçues peut être exigée si les irrégularités commises ont eu pour conséquence de faire perdre à l'immeuble son caractère d'habitation à loyer moyen.

c) *Participation à l'intérêt et à l'amortissement des emprunts couvrant la partie de la dépense restant à la charge du constructeur.* — Les collectivités locales, organismes d'Habitations à bon marché et particuliers construisant des habitations à loyers moyens doivent justifier d'un apport personnel minimum de 20 % et bénéficient d'avances à taux réduit de la Caisse des Dépôts et Consignations pouvant atteindre 70 % du prix de revient de la construction. Il leur reste donc à se procurer au minimum les 10 % supplémentaires. Si les intéressés ont recours à l'emprunt, et à la condition que les collectivités locales contribuent elles-mêmes aux charges d'intérêt et d'amortissement, l'Etat peut participer aux charges annuelles à concurrence de 1,25 % du capital emprunté, pendant une durée de 20 à 40 ans.

De toute manière, le concours cumulé de l'Etat, des départements et des communes ne doit pas porter sur plus de 80 % de la dépense engagée.

L'instruction des demandes, le versement et le remboursement de la participation s'effectuent de la même manière que pour la contribution de l'Etat prévue à l'article 29 de la loi Loucheur.

La perte de cette participation entraîne de plein droit celle de la contribution des départements et des communes, et réciproquement.

## II. — RESSOURCES PERSONNELLES DES ORGANISMES

Les communes et départements, les Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché et les Offices publics construisant des habitations à loyers moyens doivent prélever, sur leurs ressources personnelles ou se procurer par l'emprunt, 30 % au maximum du prix de revient de l'immeuble, soit :

20 % d'apport personnel ;

10 % représentant le complément des avances de l'Etat dont le maximum a été fixé à 70 %.

Les Sociétés de Crédit Immobilier exigeant de leurs emprunteurs un apport personnel de 20 % n'ont donc à se procurer que les 10 % complémentaires.

*Autorisation des emprunts.* — Les emprunts émis par les particuliers, les collectivités locales et les organismes constructeurs ayant justifié d'un apport personnel de 20 % doivent pour bénéficier de la contribution de l'Etat (art. 29 et 30 de la loi Loucheur), être autorisés par le Ministre des Finances, le Ministre de la Santé Publique et le Ministre de l'Intérieur. La durée de ces emprunts ne peut excéder 40 ans.

Les Sociétés de Crédit Immobilier, les Sociétés d'Habitations à bon marché et les Offices publics peuvent se constituer en Unions en vue de réunir, par voie d'émission publique ou par tout autre procédé, les capitaux nécessaires à leurs opérations. Ces Unions ne sont pas possibles entre établissements de nature différente ; elles sont autorisées par décret rendu sur proposition du Ministre de la Santé Publique, après avis du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché.

Les emprunts émis par ces Unions sont autorisés par arrêté interministériel des Ministres de la Santé Publique, des Finances et de l'Intérieur. Cette autorisation implique nécessairement, pour chacun des organismes composant l'Union, le droit de recourir à l'emprunt.

### III. — CONTRIBUTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES

#### a) *Garantie des emprunts émis par les organismes.*

Les communes et les départements sont autorisés à garantir pour une durée de 40 ans l'intérêt et l'amortissement des emprunts contractés par *les Sociétés d'Habitations à bon marché et les Offices publics*, en vue de la construction des logements à loyers moyens. Les Sociétés de Crédit Immobilier n'ont pas été admises à profiter de cette disposition. Depuis la loi du 12 décembre 1929, cette garantie permet à l'organisme d'éviter l'inscription sur ses immeubles d'une hypothèque de premier rang au profit de l'Etat.

Les communes et les départements garants bénéficient, au terme de la loi du 27 juillet 1934, pour leurs recours éventuels contre les établissements d'Habitations à bon marché, d'une hypothèque légale sur les immeubles construits.

#### b) *Contribution à l'intérêt et à l'amortissement des emprunts émis par les constructeurs d'habitations à loyers moyens ou des fonds prélevés sur leurs ressources personnelles.*

Les communes et les départements, conjointement ou isolément, peuvent contribuer sous forme de versements annuels au service de l'intérêt et de l'amortissement des fonds empruntés par les particuliers et organismes constructeurs ou prélevés sur leurs ressources personnelles pour couvrir la partie de la dépense excédant :

- 1° Le montant global de l'apport personnel ;
- 2° Le montant des avances de l'Etat ;
- 3° Les sommes donnant lieu à contribution de l'Etat (art. 29 de la loi du 13 juillet 1928).

Cette contribution, consentie pour une durée de 20 à 40 ans, ne doit pas dépasser 3 %, elle ne peut en aucun cas s'appliquer à plus de 40 % de la dépense engagée. Les concours cumulés de l'Etat, des départements et des communes ne doivent pas porter sur plus de 80 % de cette dépense.



## SECTION III

**Ressources des organismes pour l'exécution du programme d'Habitations à bon marché améliorées.**

La circulaire du Ministère de la Santé Publique du 3 juillet 1930 tend à assimiler aussi complètement que possible cette nouvelle catégorie de logements aux habitations à bon marché ordinaires. Elles peuvent donc bénéficier, en principe, des mêmes concours financiers que ces dernières.

L'article 5 de la loi du 28 juin 1930 établit cependant certaines dispositions spéciales : les habitations à bon marché améliorées ne peuvent être destinées qu'à la location simple. Les bénéficiaires ne peuvent donc profiter des subventions de l'article 11 de la loi Loucheur destiné à faciliter l'accession à la petite propriété.

## CONTRIBUTION DE L'ÉTAT

*a) Montant des avances à consentir par l'Etat.*

La loi du 28 juin 1930 avait réservé à cette catégorie d'habitations une somme de 200 millions sur les crédits ouverts pour la campagne 1931, en exécution de l'article 4 de la loi du 13 juillet 1928 concernant les avances destinées aux Offices publics, Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché.

La loi du 27 juillet 1934 a réduit l'ensemble des crédits utilisés ou restant à utiliser pour les constructions d'habitations à loyers moyens et d'habitations à bon marché améliorées à 1.200 millions.

*b) Condition d'obtention des avances.*

Les avances destinées à la construction d'habitations à bon marché sont consenties aux Offices publics, Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché au taux de 3 %. Ces avances sont remboursables dans un délai maximum de 40 ans.

La loi du 27 juillet 1934 a prévu, comme en matière d'habitations à bon marché ordinaires et d'habitations à loyers

moyens, la possibilité pour l'Etat d'effectuer le versement de ces avances, soit sous forme d'annuités, soit en assurant le service des emprunts émis par les organismes. La circulaire ministérielle du 21 janvier 1936 avertit les établissements chargés de la réalisation du programme d'habitations à bon marché, que les crédits à accorder subsistent à titre tout à fait exceptionnel et qu'ils ont intérêt à ne pas présenter de nouveaux projets, sauf pour des types de bâtiments reconnus comme indispensables.

---

## CHAPITRE II

### EMPLOI DES RESSOURCES

Les ressources dont disposent les organismes d'Habitations à bon marché sont utilisées à la construction d'habitations à bon marché salubres, individuelles ou collectives, destinées soit à la location simple, soit à la vente.

Ces ressources peuvent être également employées à faciliter aux bénéficiaires de la législation l'accession à la petite propriété.

#### SECTION I

##### Opérations de construction.

Les opérations de construction sont effectuées, soit par les organismes constructeurs pour leur propre compte, pour le compte des communes et pour le compte des particuliers, soit par les particuliers eux-mêmes au moyen des prêts consentis par les Sociétés de Crédit Immobilier et Sociétés assimilées.

##### a) PROJET

Préalablement à la mise en chantier, les établissements intéressés établissent un programme de construction.

##### *Conditions techniques.*

Les plans et devis étant dressés par un architecte, les immeubles projetés doivent répondre à certaines conditions examinées dans la première partie de cette étude ; la superficie totale des logements, leur confort minimum et maximum, la

surface et le nombre des pièces sont également déterminés. Au surplus, le prix de revient et la valeur locative des appartements individuels ne peuvent dépasser les *maxima* légaux. Cette dernière condition est indispensable pour l'obtention du certificat administratif prévu par l'article 45 de la loi de Codification.

La salubrité des logements est soumise à l'appréciation du Comité de Patronage qui délivre un certificat provisoire de salubrité.

Les programmes présentés par les Offices publics doivent tenir compte, dans les grandes villes, de la destruction des taudis entreprise par les municipalités.

Dans ce cas, l'octroi des avances de l'Etat est subordonné à l'insertion dans les contrats d'une clause affectant aux occupants des logements insalubres une proportion des nouveaux locaux. De même, ces organismes doivent veiller, sous peine de se voir refuser l'attribution de prêts, à la mise en conformité de leur programme avec les plans d'extension des villes et bâtiments dressés par les communes.

#### *Equilibre financier.*

L'organisme doit se préoccuper d'établir l'équilibre financier de l'opération envisagée.

L'équilibre des travaux de premier établissement résulte d'une évaluation du montant des ressources (apport, avances de l'Etat, subventions) d'une part, des dépenses de construction (prix du terrain, coût de la construction) d'autre part. Ces justifications sont également fournies à l'appui des demandes de subvention.

L'équilibre du compte d'exploitation est calculé en tenant compte des recettes à venir et des dépenses prévues.

Les renseignements concernant l'équilibre financier des opérations sont adressés, ainsi que les plans et devis, à la Caisse des Dépôts et Consignations lors de la demande de crédits.

L'établissement du programme de construction engage d'ailleurs l'organisme qui ne peut le modifier sans autorisation ni effectuer des dépenses excédant celles qui ont servi de base aux calculs financiers du concours de l'Etat ; l'exécution de



ce programme ne doit être entreprise qu'après l'obtention des avances correspondantes.

La Commission d'attribution récuse toute demande de prêt se rapportant à des travaux irrégulièrement exécutés.

#### b) EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le choix de l'entrepreneur est, depuis le décret-loi du 30 octobre 1935, soumis à la procédure de l'adjudication ou du concours. Les marchés des Sociétés d'Habitations à bon marché et des Offices publics, dont le montant est inférieur à la limite imposant aux départements et aux communes le recours à l'adjudication sont seuls affranchis de cette règle, dont l'inobservation entraîne le remboursement immédiat de la subvention ou du prêt encaissé pour la tranche de travaux auxquels se rapporte l'infraction constatée.

Les organismes exercent une active surveillance sur les constructions entreprises et n'en règlent le montant qu'après complète exécution. Ils doivent être secondés à cet effet, en principe tout au moins, par les Comités de Patronage.

Si les emprunteurs des Sociétés de Crédit Immobilier font construire leur maison par un architecte et un entrepreneur de leur choix, ces établissements veillent à la conformité des plans et devis avec les conditions exigées par la loi, à la bonne exécution des travaux et s'assurent que le bénéficiaire n'est pas lésé. Elles font le nécessaire pour garantir à leurs clients le libre choix de l'entrepreneur ou de l'architecte si la construction est confiée à un organisme d'Habitations à bon marché.

#### c) RÈGLES DE CONSTRUCTION

##### ET DE LOCATION DES HABITATIONS A BON MARCHÉ AMÉLIORÉES ET DES HABITATIONS A LOYERS MOYENS

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent également aux organismes chargés de la réalisation du programme des Habitations à bon marché améliorées et des Habitations à loyers moyens.

Toutefois, pour cette dernière catégorie de logements, les Offices publics, Sociétés d'Habitations à bon marché et Fondations doivent fournir, à l'appui de leur demande d'avances, la justification d'un apport personnel de 20 % au moins du prix de revient de la construction envisagée.

## SECTION II

### Opérations de crédit tendant à l'accession à la petite propriété.

#### I. — CONDITION D'OBTENTION DES PRÊTS

##### a) *Apport minimum.*

1° *Prêts destinés à l'acquisition ou à la construction d'Habitations à bon marché ordinaires, de jardins ouvriers, de champs et jardins.* — Aux termes de l'article 45 de la loi de Codification, tout emprunteur devait, au moment de la conclusion du prêt, posséder au moins le cinquième du prix du terrain ou de la maison. Cette disposition a été modifiée par l'article 10 de la loi Loucheur qui fixe à 4.000 francs, dans tous les cas, le montant de l'apport, les intéressés restant libres d'apporter une contribution personnelle plus importante. Cet apport peut être réduit et même supprimé selon la situation du bénéficiaire du prêt ; il se monte à 2.000 francs pour les pensionnés de la loi du 31 mars 1919 et les invalides du travail ayant un taux d'invalidité de 25 % à 49 % sans enfants, pour les particuliers ayant un enfant de moins de 18 ans ou pupille de la Nation à leur charge et pour les artisans sans enfants travaillant dans une commune rurale.

Il se monte à 1.000 francs pour les pensionnés et invalides du travail ayant un taux d'invalidité de 25 à 49 % et un enfant de moins de 18 ans ou pupille de la Nation à leur charge et pour les pensionnés et invalides du travail sans enfants ayant le même taux d'incapacité, mais artisans dans une commune rurale.

Aucun apport n'est exigé :

Des invalides du travail ou pensionnés ayant un taux d'inca-

pacité d'au moins 50 %, des veuves de guerre non remariées, mères de famille ;

Des particuliers ayant deux enfants de moins de 18 ans ou pupilles de la Nation à leur charge.

L'apport minimum peut être justifié à l'organisme prêteur, soit en argent (livret de Caisse d'Epargne) son montant servira alors à payer le terrain et les premiers mémoires de l'entrepreneur, soit en terrain sur lequel la maison pourra être édifiée, soit en matériaux et même en journées de travail.

2° *Prêts destinés à l'acquisition ou à la construction d'Habitations à loyers moyens.* — L'apport minimum exigé de tout emprunteur a été fixé par l'article 26 de la loi du 13 juillet 1928 à 20 % du prix de revient de l'immeuble.

#### b) *Garanties.*

1° *Hypothèque.* — Le remboursement du prêt est garanti par une hypothèque de premier rang prise au profit de l'organisme prêteur sur le terrain ou la maison qui en fait l'objet.

2° *Assurance sur la vie.* — Il s'agit d'une assurance temporaire en cas de décès, souscrite par le bénéficiaire au profit de l'organisme prêteur, auprès de la Caisse Nationale d'Assurance en cas de décès.

La durée de cette assurance sera telle qu'aucun paiement de prime ne puisse être exigé d'un particulier âgé de plus de 65 ans. Le montant de la prime unique afférente à la police est incorporé au prêt, le chiffre maximum du capital assuré étant égal au prix de revient de la maison ou du terrain.

L'emprunteur doit adresser au directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations, par l'intermédiaire de l'organisme ayant consenti le prêt, une demande tendant à passer une visite médicale dont dépendra l'acceptation par la Caisse du risque proposé.

En cas de refus, soit en raison de l'état de santé de l'emprunteur, soit en raison des risques anormaux, la police peut être souscrite soit par le conjoint, soit par un tiers s'engageant solidairement au remboursement du prêt.

Dans les trois mois de l'acceptation du risque, l'établisse-

ment de crédit fera souscrire à son profit, par le bénéficiaire, une proposition d'assurance qui est adressée au directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations.

A cette demande seront joints :

Un extrait d'acte de naissance de l'emprunteur ;

Le certificat administratif délivré par le contrôleur des Contributions directes, concernant le logement à acquérir à l'aide du prêt ;

Le certificat définitif de salubrité ou, le cas échéant, un certificat provisoire ;

Un extrait certifié conforme du projet de contrat de prêt hypothécaire mentionnant le montant, la durée, les conditions de remboursement, et spécifiant si la prime d'assurance est avancée par l'organisme prêteur.

L'encaissement de la prime a lieu, soit à Paris à la Caisse des Dépôts et Consignations, soit en province à la caisse du Trésorier-payeur général du département. Au cas de libération anticipée de l'emprunteur, la police d'assurance sera résolue du dernier jour de la période annuelle d'assurance en cours. Il sera alors remboursé une somme égale à la valeur, à cette date, de la réserve mathématique de contrat, calculée d'après le tarif en vigueur au début de l'assurance.

Si l'assuré décède en cours de contrat, les sommes garanties seront payées au bénéficiaire désigné sur production du double de la police, de l'acte de décès et du certificat médical constatant le genre d'accident ayant causé la mort.

L'examen médical préalable peut être supprimé si, deux ans au moins avant l'acquisition de l'immeuble ou du terrain faisant l'objet du prêt, l'intéressé a déjà fourni une demande d'assurance, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une Société d'Habitations à bon marché, de Crédit Immobilier ou d'un Comité de Patronage, et versé une somme au moins égale à 1 % du capital à garantir, mais supérieur à 10 francs. Dans ce cas, le directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations remet à l'emprunteur une promesse d'assurance en contre-partie de la somme déjà perçue.

La souscription de la police doit avoir lieu dans un délai *d'un an*, et les fonds versés à la Caisse par le bénéficiaire



viennent en déduction de la prime unique incorporée au prêt.

Toutefois, si le montant de l'assurance définitive est supérieur d'un cinquième au chiffre figurant dans la promesse d'assurance, un nouvel examen médical devient obligatoire.

La loi du 8 juin 1930 a prévu l'institution d'un fonds spécial pour garantir le remboursement des prêts consentis en vertu de la législation des Habitations à bon marché aux invalides de la guerre, qui, ayant droit aux pensions d'invalidité de la loi du 31 mars 1919, n'ont pu être admis au bénéfice d'une assurance temporaire par la Caisse Nationale d'Assurance en cas de Décès.

La gérance de ce fonds a été confiée à la Caisse des Dépôts et Consignations. Les demandes de garantie sont adressées par les intéressés à l'Office National des Mutilés, qui désigne les bénéficiaires dans la limite des crédits ouverts chaque année par la loi de Finances, et éventuellement selon les possibilités du fonds spécial constitué à cet effet.

Pour calculer le montant de la surprime correspondant à la couverture des risques particuliers présentés par les postulants susceptibles d'être admis au bénéfice de la garantie, l'Office tient compte des indications fournies par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le bénéfice des assurances souscrites en garantie des prêts ne peut être transféré, en principe, qu'au profit de l'Etat. Cependant, les Sociétés d'Habitations à bon marché ayant reçu des avances de Sociétés de Crédit Immobilier peuvent procéder à ce transfert au bénéfice de ces dernières.

Quant aux Sociétés de Crédit Immobilier elles-mêmes, elles doivent solliciter à cet effet une autorisation spéciale de la Commission d'attribution des prêts.

3° *Certificat administratif du contrôleur des Contributions directes.* — Ce certificat, délivré par ce fonctionnaire dans un délai maximum de deux mois à dater de la demande, est remis à l'organisme prêteur, auquel il justifie que le prix de revient et la valeur locative de l'immeuble ou du logement faisant l'objet du prêt ne dépassent pas les maxima prévus par la loi.

4° *Certificat de salubrité.* — Le certificat de salubrité doit

être également exigé par la Société de Crédit. Au cas où le prêt serait destiné à la construction, un certificat provisoire délivré par le délégué du Comité de Patronage remplace, jusqu'à l'achèvement des travaux, le certificat définitif.

## II. — TAUX DES PRÊTS AUX PARTICULIERS

### a) *Habitations à bon marché ordinaires.*

Ce taux avait été fixé, par le décret du 4 avril 1928, à 4,50 ou 4 %, selon que l'organisme prêteur restait devoir à l'Etat une somme inférieure ou supérieure à un million.

Il était de 3,75 % pour les opérations de crédit effectuées par les Associations reconnues d'utilité publique et Sociétés ou Unions de Sociétés de Secours mutuels, de 3,50 % pour les prêts accordés aux Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché par les Sociétés de Crédit Immobilier.

Le décret du 31 août 1928 a fixé uniformément à 2,50 % le taux des prêts consentis aux particuliers à l'aide des avances de l'Etat, par les organismes emprunteurs. Toutefois, exceptionnellement et pour les seules Sociétés de Crédit Immobilier et les Caisses de Crédit agricole, le maximum du taux d'intérêt peut être élevé à 2,75 % par décision du Ministre de la Santé Publique, après avis du Comité permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché et de la Commission d'attribution des prêts, lorsque ces organismes ne couvrent pas leurs frais généraux.

### b) *Habitations à loyers moyens.*

Le taux des prêts consentis par les Sociétés de Crédit Immobilier aux particuliers désirant construire ou acquérir des habitations à loyers moyens a été fixé par le décret du 28 octobre 1928 à 4,50 % ou 4,75 %, sur décision du Ministre de la Santé Publique, après avis du Comité permanent et de la Commission d'attribution des prêts, si ces Sociétés ne couvrent pas leurs frais généraux.

## III. — DURÉE DES PRÊTS

Les annuités de remboursement doivent être calculées de telle manière qu'aucun versement ne soit exigé des emprunteurs ayant dépassé l'âge de 65 ans.

## IV. — DESTINATION ET MONTANT DES PRÊTS

a) *Prêts consentis*  
*à tous les bénéficiaires de la législation.*

1° *Prêts pour l'acquisition de logements dépendant d'immeubles collectifs.* — Si l'emprunteur est dispensé d'apport, le montant du prêt peut atteindre la valeur du logement augmenté le cas échéant de la prime unique afférente à l'assurance sur la vie souscrite par l'emprunteur au bénéfice de la Société. Les mêmes règles sont applicables aux :

2° *Prêts destinés à l'acquisition ou à la construction de maisons individuelles.* — L'emprunt consenti au bénéficiaire couvre alors la valeur du terrain et de la construction et les honoraires d'architecte.

3° *Prêts pour l'acquisition de jardins dépendant de ces habitations.* — La superficie du terrain attenant ou non à l'immeuble, mais situé dans la même localité et appartenant au même propriétaire, ne doit pas dépasser 10 ares. Le montant maximum du prêt est de 1.200 francs. Il peut atteindre le tiers du prix de revient du logement occupé par le bénéficiaire si ce tiers est supérieur à 1.200 francs.

4° *Prêts pour l'acquisition de champs et jardins.* — Pour bénéficier des prêts destinés à l'acquisition des champs et jardins, l'emprunteur doit occuper un local dont la valeur locative n'est pas supérieure aux maxima prévus par la loi. Il prend l'engagement, à l'égard de la Société de Crédit, de cultiver lui-même ou avec sa famille le terrain acquis, dont la valeur vénale ne dépasse pas 15.000 francs, charges non comprises, sans limitation de surface. Si l'acquéreur est déjà propriétaire d'un terrain bâti ou non, la valeur de celui-ci vient en déduction des 15.000 francs prévus.

b) *Prêts réservés aux habitants des communes rurales.*

Afin de favoriser les populations rurales, certaines catégories de prêts sont exclusivement réservées :

« Aux salariés, fermiers, métayers, cultivateurs, artisans ou petits patrons travaillant habituellement avec un seul ouvrier ou avec des membres de leur famille, salariés ou non, logeant sous le même toit », à la condition qu'ils habitent une commune composée en majorité d'agriculteurs.

1° *Prêts pour acquisition, aménagement, transformation et reconstitution de petites exploitations rurales.* — Les Sociétés de Crédit Immobilier, Sociétés et Associations assimilées, sont autorisées à consentir des prêts pour faciliter l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution de petites exploitations rurales dont la valeur n'excède pas 40.000 francs, quelle que soit la surface. Le montant de ces prêts ne peut excéder les quatre cinquièmes de la valeur de l'exploitation, y compris le prix de revient de l'habitation à bon marché occupée par les emprunteurs, mais sans qu'il soit tenu compte des frais et prime unique d'assurance.

Les bénéficiaires doivent fournir à la Société un certificat provisoire de salubrité concernant les locaux qu'ils habitent, délivré par le délégué ordinaire du Comité de Patronage et par le délégué rural.

2° *Prêts destinés à la construction et à l'acquisition des annexes d'habitations à bon marché rurales.* — Les mêmes Sociétés et Associations peuvent consentir des prêts pour l'acquisition ou la construction d'étables, granges ou bâtiments de même nature et de petits ateliers annexes des habitations à bon marché.

Le montant de ces prêts ne doit pas dépasser les quatre cinquièmes du prix de revient ou de la valeur des dépendances sans être supérieur à 2.000 francs.

3° *Prêts destinés à l'aménagement, à la réparation, à l'assainissement des habitations à bon marché rurales déjà existantes et de leurs annexes.* — Les prêts consentis par les Sociétés de Crédit Immobilier, Sociétés et Associations assimilées et Caisses de Crédit agricole doivent être affectés à de grosses réparations



destinées à maintenir la solidité de l'immeuble, à l'agrandir et à le rendre salubre. Les bénéficiaires s'engagent à occuper ou à se servir personnellement des locaux qu'ils veulent faire réparer et de leurs annexes.

L'importance maximum des prêts affectés à l'aménagement des habitations à bon marché est fixée à 25.000 francs. La valeur de l'immeuble après réparation ne doit, en aucun cas, excéder les maxima prévus par la loi.

Les prêts destinés à l'aménagement des annexes sont consentis dans les mêmes conditions que ceux prévus pour la construction ou l'acquisition de ces annexes.

En aucun cas, le total des prêts consentis pour l'acquisition de champs et jardins et d'annexes d'habitations à bon marché rurales et pour l'acquisition, aménagement, transformation et reconstitution de petites exploitations rurales ne peut dépasser, non compris le montant des frais et de prime unique d'assurance :

1° Les quatre cinquièmes du prix maximum de revient de la maison individuelle, supputé comme il est prévu à l'article 2 de la loi, et déduit au taux de 4 % de la valeur locative maximum spécifiée audit article pour la maison et la commune envisagée ;

2° La somme de 2.000 francs prévue pour les bâtiments d'exploitation agricole et pour les ateliers ;

3° La somme de 1.200 francs prévue pour les jardins de 10 ares au plus ou le tiers du prix de revient de l'habitation à bon marché occupée par le propriétaire, si ce tiers est supérieur à 1.200 francs.

## V. — REMBOURSEMENT DES PRÊTS

Le remboursement des prêts s'effectue aux conditions fixées par le contrat, généralement par mensualités ; il peut cependant être prévu pour chaque trimestre ou même chaque semestre, mais ce mode de remboursement présente certains inconvénients en raison du manque de prévoyance des bénéficiaires, et de la

difficulté qu'ils éprouvent à verser régulièrement des sommes importantes.

Le décret-loi du 8 août 1936 a réduit, à titre exceptionnel et temporaire, le montant des annuités dues par les emprunteurs des Sociétés de Crédit Immobilier et Sociétés assimilées, d'une somme égale à un dixième des intérêts compris dans lesdites annuités.

En cas de non-remboursement aux dates prévues, les emprunteurs sont frappés d'un intérêt de retard égal à 5 % de la somme devenue exigible.

---

## CHAPITRE III

### REGLES SPECIALES EN MATIERE DE DROIT COMMERCIAL, DROIT CIVIL ET DROIT FISCAL

#### SECTION I

##### Règles spéciales en matière de droit commercial.

##### A) PRIVILÈGES D'APPELLATION DES SOCIÉTÉS D'HABITATIONS A BON MARCHÉ ET SOCIÉTÉS DE CRÉDIT IMMOBILIER

Seules les Sociétés approuvées par le Ministre de la Santé Publique peuvent s'intituler Sociétés d'Habitations à bon marché ou Sociétés de Crédit Immobilier. Le cas échéant, les Sociétés existant avant la promulgation de la loi doivent spécifier dans leurs contrat, prospectus, affiches et tous autres documents, qu'elles n'ont pas reçu cette approbation. Il est également interdit aux particuliers ou entreprises privées de faire, par n'importe quel moyen, naître une confusion dans l'esprit du public entre eux et les Sociétés sus-visées.

Les contrevenants sont passibles d'une amende de 25 à 3.000 francs et d'un emprisonnement de 1 à 3 mois. Les Tribunaux peuvent ordonner l'insertion et l'affichage des jugements et la suppression des appellations interdites, sous peine d'une astreinte pour chaque jour de retard.

##### B) INTERDICTION DE LOCATION OU SOUS-LOCATION EN MEUBLÉ DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

Les organismes propriétaires et les bénéficiaires ne peuvent louer ou sous-louer en meublé des logements à bon marché

sous peine d'une amende de simple police. Le juge de paix ordonnera alors la *réaffectation* des lieux dans un certain délai, et, faute d'exécution, l'affaire sera transmise au Tribunal correctionnel qui ordonnera à nouveau la réaffectation des lieux aux frais du contrevenant, ce dernier étant passible d'une amende allant de 2.000 à 10.000 francs et déchu de tous les avantages accordés par la loi du 13 juillet 1928, tels que : avances, contribution et exonération non encore acquises.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux immeubles collectifs possédés par des œuvres purement philanthropiques (Cités universitaires ou maisons pour Etudiants) ou par les Sociétés d'Habitations à bon marché et Offices publics louant en meublé des appartements au mois, à la semaine ou à la journée, à la condition que le prix de ces locations mensuelles, hebdomadaires ou quotidiennes n'excède pas les  $1/12^{\circ}$ ,  $1/52^{\circ}$  et  $1/365^{\circ}$  des maxima prévus par l'article 2 de la loi du 5 décembre 1922, suivant que ce logement se compose d'une ou deux chambres.

Les prix de location en meublé doivent toujours rester affichés dans ces appartements.

### C) INTERDICTION DE VENTE DE BOISSONS ALCOOLIQUES

Aucune boisson alcoolique ne peut être vendue dans les locaux commerciaux dépendant des habitations à bon marché, habitations à loyers moyens et habitations à bon marché améliorées ; cette interdiction ne concerne pas les boissons dites hygiéniques qui peuvent être vendues dans ces boutiques, *mais jamais consommées sur place.*

## SECTION II

### Règles spéciales en matière de droit civil.

#### A) RÈGLES SPÉCIALES EN MATIÈRE D'INDIVISION

Lorsqu'une habitation à bon marché individuelle figure dans une indivision résultant soit d'un décès, soit d'un divorce ou d'une séparation de corps, et que cette maison est occupée au



moment de l'événement qui crée l'indivision par le défunt, son conjoint ou l'un de ses enfants, ou encore par l'un des époux divorcés ou séparés de corps, il est dérogé aux dispositions de droit civil dans les conditions suivantes :

*1° Maintien de l'indivision.*

Le conjoint, co-proprétaire de la moitié au moins de l'immeuble ou du logement qu'il habite, peut obtenir que l'indivision soit maintenue pendant cinq ans à partir du décès et prolongée ensuite de cinq ans en cinq ans jusqu'à son propre décès. Si cette disposition n'est pas appliquée, le conjoint ou l'un des descendants du défunt peut demander le maintien de l'indivision pendant *cinq années à partir du décès*.

S'il se trouve des mineurs parmi les descendants, l'indivision peut être continuée jusqu'à la majorité du plus jeune et, avec le consentement unanime des parties, prolongée pendant les cinq années qui suivront cette majorité. Il peut être alloué une indemnité pour ajournement de partage aux héritiers qui sont ou qui deviennent majeurs et ne profitent pas de l'habitation. L'indivision pourra être continuée pendant cinq ans à dater de la majorité de l'aîné d'entre eux, sans que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, excéder dix ans.

La procédure à suivre par les conjoints ou les descendants a été fixée par le décret du 10 janvier 1907. Les intéressés, pour obtenir le maintien de l'indivision, doivent faire leur déclaration au greffe de la Justice de paix. Ils joindront à leur demande :

1° Le certificat administratif délivré par le contrôleur des Contributions directes, prouvant que la valeur locative de la maison n'excède pas les maxima prévus ;

2° Une somme suffisante pour faire face aux frais de procédure. Le juge de paix convoque alors les ayants-droits par lettre recommandée en ayant soin, s'il existe des mineurs dans la succession, de demander l'avis du conseil de famille. Si l'accord sur l'indivision est réalisé, le juge de paix en donne acte, dans le cas contraire, il statue dans l'intérêt de la famille. Le juge de paix règle également le montant de l'indemnité pour ajournement de partage.

## 2° Reprise de la maison sur estimation.

Chacun des héritiers et le conjoint survivant, s'il a un droit de co-propriété, a la faculté de reprendre la maison sur estimation, lors de la cessation de l'indivision. La préférence est accordée au conjoint ou à l'héritier s'il a été désigné par le défunt, puis à l'époux s'il est co-proprétaire de la moitié au moins de l'immeuble. Toutes choses égales, la décision est prise par la majorité des intéressés, et, si cette majorité ne peut être obtenue, il est procédé par voie de tirage au sort. Au cas de contestation sur le prix du logement ou de la maison, l'estimation est faite par le Comité de Patronage et, à son défaut, par un expert choisi par le juge de paix. Si l'accord ne peut survenir entre les intéressés après dépôt du rapport, c'est le juge de paix lui-même qui fixe le prix de la maison d'après les éléments qu'il possède.

En cas de divorce ou de séparation de corps, le conjoint en faveur duquel le divorce ou la séparation de corps a été prononcé, peut, s'il est co-proprétaire de la maison, en obtenir l'attribution sur sa demande. Si le divorce ou la séparation de corps a été prononcé aux torts réciproques, l'attribution a lieu au profit de celui des époux à qui a été confiée la garde des enfants. A défaut de ces éléments de préférence et si l'attribution est demandée par les époux, elle a lieu par voie de tirage au sort.

Le contrat intervenu entre l'organisme et le bénéficiaire peut stipuler qu'au décès du locataire usufruitier survenu après paiement des derniers arrérages trentenaires, son conjoint, ses enfants ou ses descendants pourront conserver leur vie durant la jouissance de l'appartement qu'ils occupent (décret-loi du 30 octobre 1935).

Si la mort du locataire titulaire d'un tel contrat survient *avant* l'expiration de la période de trente ans, son conjoint, ses enfants ou ses ascendants succèdent à son droit d'usufruit, sous réserve d'acquitter en son lieu et place les arrérages de sa dette.

En tout état de cause, la dévolution de jouissance du local se fait dans les mêmes principes que la dévolution de propriété

exposée ci-dessus. Au cas où le conjoint succédant, les enfants ou les ascendants renonceraient à exercer leur droit de jouissance au profit de l'un d'eux, l'Office ou la Société peut se réserver le droit de racheter le logement. Le juge de paix désignera un expert s'il y a contestation sur le prix proposé.

## B) RESTRICTION A L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Ces restrictions s'appliquent, soit à tous les immeubles présentant le caractère d'habitations à bon marché ou d'habitations à loyers moyens ou seulement à ceux construits à l'aide des subventions de l'article 11 de la loi Loucheur.

### 1° *Droit de surveillance et de contrôle des organismes constructeurs.*

Les acquéreurs de maisons individuelles situées dans des cités-jardins ne peuvent transformer la maison ni en changer l'affectation sans l'autorisation préalable de l'Office, de la Société ou de la Fondation d'Habitations à bon marché créateur de la cité-jardin qui leur a vendu l'immeuble.

### 2° *Droit de préemption des organismes.*

Les Offices publics, Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché qui pratiquent avec le concours financier de l'Etat des opérations de prêts hypothécaires, de location avec promesse de vente ou d'attribution, bénéficient, sur les maisons et terrains faisant l'objet de ces opérations, d'un droit de préemption de dix ans à dater de la libération totale de l'acquéreur, moyennant le remboursement du prix de revient, de frais et loyaux coûts du prêt, des réparations nécessaires et de celles qui ont augmenté la valeur du fonds jusqu'à concurrence de cette augmentation fixée par expertise. Ce droit est exercé sans limitation de durée par les Offices publics et Sociétés, créateurs de cités-jardins, pour les maisons et terrains compris dans la cité.

Si l'organisme ayant aliéné la maison venait à disparaître, les droits de surveillance et de préemption qui lui apparte-

naient seraient transmis à l'Office public communal ou, à son défaut, à l'Office public départemental, et si ce dernier n'existe pas, à l'Office public le plus voisin du département limitrophe.

Pour un local attribué en usufruit (décret-loi du 30 octobre 1935), si le locataire usufruitier meurt sans laisser ni conjoint, ni enfant, ni ascendant direct, le logement fait immédiatement retour à l'Office public ou à la Société d'Habitations à bon marché, nue propriétaire. Les loyers perçus pour la location sont, après défalcation des frais d'entretien, versés à des œuvres sociales de caractère philanthropique, notamment des crèches.

Les emprunteurs des Sociétés de Crédit Immobilier construisant ou acquérant une maison à loyer moyen, doivent s'engager pendant toute la durée de remboursement du prêt, à céder l'immeuble aux organismes exerçant leur droit de préemption, à un prix n'excédant pas de plus de 10 % le prix de revient de l'immeuble augmenté du coût du prêt et du montant des grosses réparations. A prix égal, la préférence est donnée aux Offices publics, puis aux Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché. Si plusieurs Offices publics ou plusieurs Sociétés coopératives se trouvent en concurrence, la question est tranchée par le Comité de Patronage.

En exécution de ces dispositions et pendant la même période, tout nouveau propriétaire d'habitation à loyer moyen doit aviser le Préfet de la mise en vente de sa maison, en indiquant le prix qui lui est offert. Le Préfet avertit l'Office public et la Société d'Habitations à bon marché intéressés en leur demandant de lui faire savoir s'ils entendent exercer leur droit de préemption et fait connaître, aussitôt que possible, par lettre recommandée au propriétaire la décision des organismes.

Faute de réponse dans le délai de deux mois, le propriétaire reprend sa liberté d'action, sauf agrément du cessionnaire par le Ministre de la Santé Publique.

### *3° Restriction du droit de vente et de location des maisons construites à l'aide des subventions de l'article 11.*

a) *Restriction du droit de vente.* — Les maisons construites à l'aide des subventions ne peuvent être vendues pendant 25 ans



à dater de l'entrée en possession des propriétaires, qu'à des particuliers remplissant les conditions prévues à l'article 11. Les cessionnaires doivent être agréés par le Comité de Patronage, les décisions de celui-ci étant sans appel.

Le Comité doit s'assurer que le prix de vente de la maison ne lui fait pas perdre son caractère d'habitation à bon marché et que cette vente ne permet pas au propriétaire de réaliser un profit.

En conséquence, lorsque le cessionnaire a droit à une subvention inférieure à celle du cédant, le Comité en avise le Ministre de la Santé Publique afin qu'il fasse procéder à la restitution du trop perçu.

Si la cession était faite au mépris des prescriptions de l'article 15, il y aurait lieu au remboursement intégral de la subvention, poursuivi au besoin par les voies légales.

b) *Restriction du droit de location.* — Toute location des maisons construites à l'aide des subventions est, en principe, interdite pendant une durée de dix ans, sauf décision contraire du Comité de Patronage.

L'autorisation ne peut être accordée qu'à titre tout à fait exceptionnel et pour des raisons particulièrement sérieuses. Le locataire doit rentrer dans la catégorie des personnes peu fortunées et payer un loyer ne dépassant pas les maxima fixés par la loi et les décrets ultérieurs. L'infraction à ces dispositions entraînerait le remboursement immédiat de la subvention.

### SECTION III

#### **Règles spéciales en matière de droit fiscal.**

#### **A) RÈGLES SPÉCIALES EN FAVEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES TERRAINS DESTINÉS AUX CONSTRUCTIONS D'HABITATIONS A BON MARCHÉ**

##### *1° Contribution foncière et taxes spéciales.*

L'article 60 de la loi du 5 décembre 1922 exonère de la contribution foncière et de l'impôt sur les portes et fenêtres pendant une durée de douze ans, à dater de leur achèvement,

les habitations à bon marché individuelles ou collectives destinées à la location ou à la vente, à la condition que leur prix de revient et leur valeur locative ne dépassent pas les maxima prévus et qu'elles aient obtenu le certificat de salubrité du Comité de Patronage.

Cette exemption cesse de plein droit si l'immeuble perd son caractère d'habitation à bon marché par suite d'agrandissement ou de transformation ; il en est de même si les valeurs locatives deviennent supérieures de un dixième au maximum et au cas de retrait du certificat de salubrité ou de refus du propriétaire de se soumettre aux vérifications annuelles du Comité de Patronage.

Pour bénéficier des exonérations prévues, les bénéficiaires doivent produire une demande, qui sera instruite et jugée comme les réclamations pour décharge et réduction en matière de contributions directes.

La demande est formulée dans la déclaration exigée de tout propriétaire ayant l'intention d'élever une construction passible de l'impôt foncier, déclaration qui, depuis la loi du 9 juillet 1931, peut être remplacée par le certificat administratif délivré par le contrôleur des Contributions directes.

L'article 17 de la loi du 13 juillet 1928 étend aux habitations à bon marché les dispositions de l'article 31 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 1926, qui exempte de la contribution foncière et des taxes spéciales perçues au profit des départements et communes (exception faite de celles frappant les occupants ou constituant la rémunération d'un service rendu) pendant une durée de 15 ans à compter de l'année qui suivra celle de leur achèvement toutes les constructions nouvelles sans distinction de nature, à la condition qu'elles soient terminées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1930. La loi Loucheur a reporté cette date au 1<sup>er</sup> janvier 1935 pour les habitations à bon marché.

Cette mesure de faveur était subordonnée à une demande souscrite dans les quatre mois de l'ouverture des travaux sur un registre spécial déposé dans les mairies et à la production du certificat de salubrité au service local des Contributions directes dans les quatre mois suivant l'achèvement de l'immeuble.

Les lois du 29 juin 1929, 31 mars 1932, 28 février 1933 et

du 15 février 1935 ont maintenu à titre transitoire les dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> avril 1925.

Pour 15 ans en faveur de toutes constructions nouvelles terminées en 1935.

Pour 10 ans en faveur des constructions nouvelles terminées en 1936 et 1937.

Pour 5 ans en faveur des constructions nouvelles terminées en 1938.

Dans ces conditions, les habitations à bon marché ne bénéficient plus d'aucune mesure de faveur.

Mais l'article 60 de la loi de 1922 n'a jamais été abrogé ; sans intérêt lorsque la durée de l'exemption d'impôt foncier était fixée à quinze ans pour tous les nouveaux immeubles, il pourra de nouveau être appliqué aux habitations à bon marché ordinaires achevées après le 1<sup>er</sup> janvier 1936 ; en revanche, les habitations à loyer moyen créées postérieurement à la loi de Codification ne seront pas autorisées, sans doute, à bénéficier de ces avantages.

## *2° Droits de mutation.*

### **a) Acquisition des habitations à bon marché collectives ou individuelles.**

*Exonération.* — L'article 16 de la loi Loucheur exonère du droit de mutation les acquéreurs peu fortunés de maisons individuelles ou de logements à bon marché, à la condition qu'ils prennent l'engagement de les occuper eux-mêmes et que l'acte de vente soit signé dans un délai maximum de deux ans à dater de l'achèvement de l'immeuble.

Les maisons achevées avant le vote de la loi Loucheur et vendues dans les deux ans de sa promulgation pouvaient bénéficier des mêmes avantages. Depuis 1928, le délai de deux ans fixé par la loi du 13 juillet 1928 a été reporté au 31 décembre 1933 par la loi du 31 mars 1931.

Depuis cette époque, la durée d'application de la loi Loucheur a été prorogée jusqu'au 31 décembre 1937. Mais cette prorogation n'a pu avoir pour effet de remettre en vigueur des exonérations prévues en faveur des immeubles achevés avant le

13 juillet 1928, exonérations qui avaient cessé d'être applicables depuis le 31 décembre 1933.

*Fractionnement des droits.* — Sur demande des intéressés les droits de mutation à titre onéreux perçus à l'occasion de la vente à tempérament des maisons construites par les Bureaux de bienfaisance et d'assistance, les hôpitaux et les hospices, les Caisses d'Epargne, les Sociétés de construction et les particuliers, peuvent être réglés en plusieurs fractions. Le nombre des versements n'excèdera jamais le nombre des annuités, sans être supérieur à 5. L'acquéreur fournit à l'Enregistrement un certificat du maire justifiant de l'exonération d'impôt foncier dont bénéficie l'immeuble, ou assurant que la demande d'exonération a été formulée.

Le paiement de la première fraction doit avoir lieu lors de l'enregistrement du contrat, la seconde, l'année suivante dans les trois mois de l'échéance prévue à l'acte de vente et ainsi de suite. La totalité des droits dont le vendeur et l'acquéreur sont tenus solidairement responsables sera acquittée au maximum dans les quatre ans et trois mois à dater de l'enregistrement de l'acte de vente.

Le rejet de la demande tendant à l'exemption de l'impôt foncier entraîne l'exigibilité immédiate de la totalité du droit de mutation. Au cas de libération anticipée de l'acquéreur, le solde de l'impôt sera réclamé dans les trois mois du règlement définitif.

**b) Acquisition de terrains destinés à la construction  
d'Habitations à bon marché.**

Les droits de mutation perçus à l'occasion des acquisitions de terrains destinés à la construction d'Habitations à bon marché sont réduits de moitié à la condition :

Que l'acte constatant l'achat soit enregistré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1931 et mentionne l'affectation du terrain à la construction d'Habitations à bon marché répondant aux prescriptions de la loi du 13 juillet 1928 ;

Que la construction des immeubles soit terminée dans les deux ans à compter de la date de l'acte (art. 37 de la loi Loucheur).



Depuis la loi Loucheur, la date limite de l'enregistrement du contrat a été reportée au 1<sup>er</sup> juillet 1933 ; d'autre part, le délai de 2 ans court, dans les villes de plus de 20.000 habitants, à dater de la délivrance du permis de bâtir, sans que la période comprise entre la date de l'acte et l'achèvement de la maison puisse excéder 3 ans (loi du 31 mars 1932).

A l'expiration de ce délai, les intéressés doivent présenter un certificat du maire de la commune sur le territoire de laquelle est située leur maison, certifiant l'achèvement des travaux et la conformité de la construction aux conditions imposées par la loi.

A défaut de ce certificat, le vendeur et l'acheteur devront solidairement rembourser le complément du droit de mutation ainsi qu'un droit supplémentaire de 2 % sans décime. Ce droit n'ayant pas le caractère d'une pénalité n'est susceptible ni de remise ni de réduction.

Les organismes d'Habitations à bon marché ayant acquis un terrain pour l'utiliser progressivement peuvent obtenir une prorogation annuelle renouvelable du délai de deux ans fixé par l'article 37 ; ils produiront à cet effet un certificat du Comité de Patronage attestant que le terrain a déjà été utilisé en partie à la construction d'Habitations à bon marché et qu'un programme a été définitivement arrêté envisageant l'utilisation totale de ces terrains pour de nouvelles constructions. Les prorogations accordées ne devront en aucun cas dépasser le 30 juin 1935. La demande de prorogation sera adressée, sous peine de forclusion, dans le mois suivant l'expiration du délai de deux ans précédemment imparti, au directeur de l'Enregistrement du lieu de la situation des terrains.

Les dispositions de l'article 37 ont été étendues aux Habitations à loyer moyen. Elles sont également reproduites textuellement dans l'article 25 de la loi du 30 décembre 1928 qui réduit de moitié les droits de mutation afférents à toutes les acquisitions de terrains destinés à la construction de maisons affectées à l'habitation à l'exception des rez-de-chaussée qui peuvent être loués commercialement.

Les terrains d'une superficie supérieure à 3.500 mètres, destinés à la construction de maisons individuelles sont cependant exclus du bénéfice de cette loi.

La réduction des droits de mutation est applicable sans limitation de surface :

1° Aux terrains destinés à la construction de maisons nouvelles collectives, à la condition que ces constructions et les cours en dépendant couvrent la totalité des terrains acquis ;

2° Aux terrains acquis par les Sociétés d'épargne de la loi du 3 juillet 1913. Ces Sociétés pourront à titre exceptionnel bénéficier de cette réduction pour leurs acquisitions de terrain destiné aux lotissements.

Les dispositions de la loi du 30 décembre 1928 sont applicables aux achats d'immeubles destinés à être démolis en vue de la reconstruction de locaux destinés à l'habitation (art. 22, loi du 30 mars 1929).

La loi du 30 décembre 1928 exonère de toute perception au profit du Trésor les acquisitions des départements, communes ou syndicats communaux, relatives à l'Enseignement public, aux œuvres d'assistance et d'hygiène sociale ou à des travaux d'urbanisme ou de construction. Les Offices publics bénéficient des mêmes avantages pour leurs acquisitions faites en conformité avec la législation d'Habitations à bon marché. Cette exonération totale est subordonnée à un arrêté préfectoral déclarant en cas d'urgence l'utilité publique des travaux sans qu'il soit nécessaire de procéder préalablement aux formalités d'enquêtes.

### *3° Taxe exceptionnelle de première mutation.*

Les acquisitions d'Habitations à bon marché et de terrains, effectués à l'aide des prêts consentis par les Sociétés de Crédit Immobilier sont exonérées de la taxe de première mutation (art. 25 de la loi du 19 décembre 1926).

Cette disposition n'est pas applicable si les prêts sont affectés à la construction ou l'acquisition d'Habitations à loyers moyens.

B) RÈGLES SPÉCIALES EN FAVEUR DES COLLECTIVITÉS LOCALES,  
ÉTABLISSEMENTS PUBLICS ET ORGANISMES  
PARTICIPANT A LA RÉALISATION DU PROGRAMME  
D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

1° *Impôts directs et taxes assimilés.*

**Patente, impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux,  
impôts sur les bénéfices agricoles.**

Les Sociétés de construction et de crédit de la loi du 5 décembre 1922, ainsi que les Sociétés de Bains-Douches et les Sociétés de Jardins ouvriers et les Sociétés fonctionnant pour l'acquisition de champs et jardins sont exonérées de l'impôt des patentes.

Les marchés de travaux passés par les Offices publics ne donnent plus lieu depuis la loi du 30 décembre 1928 à la perception des droits de patente des entrepreneurs de travaux publics. Les divers organismes précités sont également exonérés de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux et les Offices publics ne supportent pas l'impôt sur les bénéfices agricoles pour les terrains leur appartenant et affectés à la réalisation du programme de la loi du 5 décembre 1922, quelle que soit la contenance et la valeur locative de ces terrains.

2° *Impôts sur le revenu des créances, dépôts et cautionnements.*

Les intérêts des prêts consentis ou des dépôts effectués par les Sociétés d'Habitations à bon marché, Fondations d'Habitations à bon marché, les Sociétés de Crédit Immobilier, les Sociétés de bains-douches, Sociétés de jardins ouvriers, Sociétés fonctionnant pour l'acquisition de champs, jardins, les Associations reconnues d'utilité publique, les Caisses d'Epargne (en ce qui concerne les prêts consentis aux particuliers en exécution des articles 36 et 37 de la loi de Codification), et les Offices publics sont exemptés de l'impôt sur les créances, dépôts et cautionnements.

Les intérêts, arrérages ou tout autre produit des emprunts émis, soit par les Offices publics, conformément aux termes des lois du 5 décembre 1922 et du 13 juillet 1928, soit par les dépar-

tements, communes et établissements publics depuis la loi du 29 décembre 1929, sont exonérés de l'impôt sur le revenu des capitaux mobiliers.

La loi du 27 juillet 1934 a étendu cette exemption aux produits des emprunts émis sur demande du Ministre des Finances par tous les organismes d'Habitations à bon marché et d'Habitations à loyers moyens en lieu et place des avances de l'Etat.

### *3° Taxes de bien de main-morte.*

Les organismes d'Habitations à bon marché, quel que soit leur forme, ayant pour objet exclusif la construction et la vente d'Habitations à bon marché sont exonérés de la taxe représentative des droits de mutation entre vifs et par décès.

Le taux de la taxe de bien de main-morte perçue sur le revenu des maisons exploitées ou mises en location par les Sociétés et Fondations d'Habitations à bon marché, Offices publics, départements, communes et établissements publics d'assistance et de bienfaisance, a été ramené de 13 % à 9 % par la loi du 21 juillet 1934 ; cette réduction est également applicable aux immeubles occupés par les Sociétés de Crédit Immobilier.

### *4° Droit de timbre et d'enregistrement.*

1° *Exonération.* — Les actes constatant la création ou la dissolution des Sociétés de construction et de crédit de la loi du 5 décembre 1922; les pouvoirs en vue de la représentation à leurs Assemblées générales, leurs obligations et leurs actions, ainsi que les obligations des Offices publics sont exemptés de droits de timbre et enregistrés gratis. Ces organismes restent soumis au droit de timbre de quittance.

2° *Réduction.* — Lors de la dissolution d'une Société d'Habitations à bon marché ou d'une Société de Crédit Immobilier, les actes constatant l'attribution de l'actif à une Société similaire sont enregistrés au droit fixe de 22 fr. 50, quelle que soit la nature des biens attribués, et la transcription des inscriptions hypothécaires au bénéfice de la Société attributaire est effectuée au droit fixe de 1 fr. 50.



Les emprunts contractés par les organismes et dont l'Etat assure le service conformément aux dispositions de la loi du 27 juillet 1934 sont enregistrés au droit fixe de 22 fr. 50 et dispensés de timbres.

---

## DEUXIEME PARTIE

### LES RÉSULTATS



# TITRE PREMIER

## LES RÉSULTATS OBTENUS EN FRANCE

---

### CHAPITRE PREMIER

#### RESULTATS OBTENUS EN EXECUTION DES LOIS DES 5 DECEMBRE 1922 ET 13 JUILLET 1928

##### SECTION I

##### **Le concours financier.**

L'Etat, les collectivités locales, les Caisses d'Epargne et Etablissements publics ont apporté leur concours financier aux organismes et aux bénéficiaires.

##### A) CONCOURS FINANCIER DE L'ETAT

##### I. — SUBVENTIONS

1° *Subventions de l'article 59 de la loi du 5 décembre 1922.*  
— Au 31 décembre 1933 : 552.709.855 francs avaient été remis aux organismes construisant des immeubles destinés aux familles nombreuses. Ces subventions créées par la loi du 31 mars 1919 ont été supprimées par décret en 1934.

2° *Subventions de l'article 11 de la loi du 13 juillet 1928.* — Les crédits prévus à cet effet étant épuisés, aucune nouvelle subvention n'a été accordée depuis 1934. Leur montant versé individuellement aux bénéficiaires, ou globalement aux organismes atteignait, à cette époque 613.058.621 francs.

##### II. — AVANCES EN CAPITAL A TAUX RÉDUIT

1° *Avances destinées à la construction et à l'acquisition d'Habitations à bon marché ordinaires.* — Au 31 décembre 1935,



la Caisse des Dépôts et Consignations, en vertu des lois du 5 décembre 1922, 13 juillet 1928, 27 juillet 1934 et du décret du 15 mai 1934, avaient consenti aux divers établissements d'Habitations à bon marché 7.248 prêts représentant au total 10.659.034.600 francs.

*Les organismes constructeurs* avaient bénéficié pour leur part de 3.556 prêts représentant 5.552.236.200 francs, répartis de la façon suivante :

*Offices publics* : 3.592.472.700 francs répartis en 1.343 prêts.

*Sociétés anonymes d'Habitations à bon marché* : 1.171.048.800 francs répartis en 831 prêts.

*Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché* : 535.057.500 francs répartis en 1.279 prêts.

*Communes* : 124.349.400 francs répartis en 33 prêts.

*Fondations d'Habitations à bon marché* : 65.841.000 francs répartis en 27 prêts.

*Dispensaires et Sanatoria* : 63.466.400 francs répartis en 43 prêts.

Sur l'ensemble de ces avances, il a été annulé depuis l'origine 389.877.600 francs, de telle sorte que le montant des sommes utilisées ou restant à utiliser se trouve ramené à 5.162.358.600 francs. Les remboursements effectués par les organismes atteignaient au 31 décembre 1935 : 413.542.020 francs en capital et il leur restait à réaliser 703.223.200 francs.

Les organismes ayant la charge du Crédit Immobilier ont reçu 3.692 prêts représentant 5.106.798.400 francs répartis de la façon suivante :

*Sociétés de Crédit Immobilier* : 5.018.162.700 francs répartis en 3.370 prêts.

*Sociétés Coopératives d'Habitations à bon marché* : 112.558.800 francs répartis en 67 prêts.

*Sociétés et Union de Sociétés de Secours mutuels* : 168.461.800 francs répartis en 120 prêts.

*Caisses de Crédit agricole* : 78.064.600 francs.

Sur l'ensemble de ces avances, il a été annulé depuis l'origine 218.656.300 francs, de telle sorte que le montant des sommes utilisées ou restant à utiliser se trouve ramené à 4 milliards 799.506.400 francs.

Les remboursements effectués par ces organismes atteignent 1.016.820.675 francs en capital et il leur reste à réaliser 109.130.600 francs.

2° *Avances destinées à la construction d'Habitations à bon marché améliorées.* — En exécution de la loi du 28 juin 1930, et jusqu'au 31 décembre 1935, la Caisse des Dépôts et Consignations a avancé aux Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché 850.969.600 francs, soit :

*Aux Offices publics* : 90 prêts représentant 649.043.200 fr.

*Aux Sociétés anonymes d'Habitations à bon marché* : 52 prêts représentant 165.584.000 francs.

*Aux Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché* : 2 prêts représentant 828.600 francs.

Sur ces avances, il a été annulé depuis l'origine 107.499.200 francs et le total des sommes à utiliser ou restant à utiliser se trouve ramené à 743.470.400 francs. Les remboursements effectués par les organismes atteignent 6.349.200 francs et il leur reste à réaliser 228.111.600 francs.

3° *Avances destinées à la construction ou à l'acquisition d'Habitations à loyer moyen.* — Les avances consenties par la Caisse des Dépôts et Consignations aux Offices publics, Sociétés d'Habitations à bon marché, communes et départements, et Sociétés de Crédit Immobilier, chargés au titre 2 de la loi Loucheur de la réalisation du programme d'Habitations à loyer moyen, atteignaient au 31 décembre 1935 : 631.181.000 francs pour 252 prêts, soit :

*Aux Offices publics* : 44 prêts représentant 233.505.000 fr.

*Aux Sociétés anonymes d'Habitations à bon marché* : 25 prêts représentant 37.418.000 francs.

*Aux Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché* : 3 prêts représentant 2.531.000 francs.

*Aux communes* : 65 prêts représentant 349.099.800 francs.

*Aux Sociétés de Crédit Immobilier* : 115 prêts représentant 8.626.400 francs.

Sur ces avances, il a été annulé depuis l'origine 94.449.600 francs de telle sorte que le total des sommes utilisées ou restant à utiliser se trouve ramené à 536.731.400 francs. Les remboursements effectués par les établissements emprunteurs

atteignant 8.974.160 francs en capital, il leur reste à réaliser 74.056.000 francs.

Indépendamment des avances consenties aux organismes construisant les Habitations à loyer moyen, l'Etat peut participer au paiement de l'intérêt et de l'amortissement de leurs emprunts.

Les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations destinés à la construction d'Habitations à loyer moyen peuvent atteindre 70 % du prix de revient des immeubles. Les établissements intéressés renoncent parfois à tout ou partie de ces prêts et prélèvent les sommes nécessaires sur leurs ressources personnelles ou se les procurent par l'emprunt.

Dans ce cas, le Trésor est autorisé à contribuer à concurrence de 2 % et pour une durée maximum de 40 ans, à l'intérêt et à l'amortissement des fonds ainsi investis (art. 29 de la loi du 13 juillet 1928 modifiée par l'art. 2 de la loi du 28 juin 1930).

Jusqu'au 31 décembre 1935, 3.146.000 francs ont été versés aux organismes en exécution de cette disposition.

A supposer que les établissements justifiant de leur apport personnel fixé à 20 % de la dépense engagée, sollicite l'intégralité des avances de l'Etat, il leur reste à se procurer 10 % au moins du prix de revient de l'immeuble. Leurs ressources personnelles étant insuffisantes, ils devront parfois recourir à l'emprunt.

A condition que les communes et les départements contribuent eux-mêmes au service de l'intérêt et de l'amortissement des fonds, le Trésor peut à son tour intervenir et participer aux charges annuelles à concurrence de 1,25 % du capital emprunté. (Art. 30 de la loi du 13 juillet 1928, modifié par l'art. 3 de la loi du 28 juin 1930).

1.649.418 francs ont été ainsi versés aux organismes jusqu'au 31 décembre 1935.

### III. — IMMUNITÉS FISCALES

Les exonérations fiscales dont bénéficient les Habitations à bon marché au titre de la contribution foncière, des impositions

locales au titre de la contribution des patentes et de la taxe représentative de biens de main morte, ont atteint :

En 1931 : 8.993.243 francs.

En 1932 : 10.126.051 francs.

En 1933 : 10.915.927 francs.

En 1934 : 10.571.734 francs.

En 1935 : 8.042.454 francs.

Au cours de cette dernière année, les organismes, les collectivités et les particuliers ont profité de ces exemptions dans les proportions suivantes :

| DÉSIGNATION<br>des propriétaires.                                       | CONTRIBUTION FONCIÈRE<br>(principal et centimes additionnels). |                         | IMPOSITIONS<br>locales<br>perçues au titre<br>de la patente. | TAXE<br>des biens<br>de<br>mainmorte. |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                                                         | Maisons<br>individuelles.                                      | Maisons<br>collectives. |                                                              |                                       |
|                                                                         | fr.                                                            | fr.                     | fr.                                                          | fr.                                   |
| Communes . . . . .                                                      | 15.858,11                                                      | 473.037,26              | »                                                            | 167.507,95                            |
| Offices publics d'habitations à bon marché . . . . .                    | 538.294,99                                                     | 515.048,83              | 33.802,88                                                    | 260.163,32                            |
| Bureaux de bienfaisance et d'assistance, hospices et hôpitaux . . . . . | 1.579 »                                                        | »                       | »                                                            | 569,02                                |
| Caisses d'épargne . .                                                   | 5.703,76                                                       | »                       | 14.074,90                                                    | 1.463,24                              |
| Associations et fondations reconnues d'utilité publique .               | 732,59                                                         | 6.799,14                | »                                                            | 2.454,35                              |
| Sociétés coopératives.                                                  | 171.814,82                                                     | »                       | 121.144,13                                                   | 58.721,82                             |
| Sociétés anonymes d'habitations à bon marché . . . . .                  | 641.608,95                                                     | 89.833,50               | 409.063,35                                                   | 188.588,42                            |
| Sociétés non approuvées . . . . .                                       | 978.771,82                                                     | 217.671,83              | »                                                            | 677.489,16                            |
| Particuliers . . . . .                                                  | 2.792.319,30                                                   | 18.367,05               | »                                                            | »                                     |
| Totaux généraux.                                                        | 5.146.684,34                                                   | 1.320.757,61            | 578.085,26                                                   | 1.356.957,28                          |

## B) CONCOURS FINANCIER DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Les communes et les départements interviennent en faveur des organismes d'Habitations à bon marché sous diverses



formes. Ils peuvent notamment garantir le remboursement des emprunts contractés par ces établissements et participer dans une certaine mesure aux charges de ces emprunts.

Cette dernière disposition n'a eu que peu d'application pratique. En revanche, la loi Loucheur a considérablement développé le *recours à la garantie* en subordonnant à cette condition l'importance des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les Assemblées locales persuadées du caractère moral de leur engagement et faisant confiance à l'Etat pour l'examen des projets ont donné, sans difficulté, satisfaction aux demandes qui leur étaient adressées à ce sujet par les Sociétés d'Habitations à bon marché, Offices publics et Sociétés de Crédit Immobilier.

Elles ne pouvaient prévoir les conséquences de la crise économique qui, obligeant ces organismes à suspendre leurs paiements, imposerait de lourdes charges aux budgets communaux et départementaux.

Au 30 septembre 1933, les collectivités avaient dû se substituer dans le remboursement des annuités dues à la Caisse des Dépôts et Consignations par 36 établissements d'Habitations à bon marché pour une somme globale de 2.898.401 francs et les défaillances des emprunteurs se sont multipliées depuis cette époque. Les Conseils généraux et municipaux se montrent par conséquent plus circonspects dans l'octroi de leur garantie et marquent une certaine hostilité à l'égard des constructeurs d'Habitations à bon marché en général.

### C) CONCOURS FINANCIER DES CAISSES D'EPARGNE

Le rôle des Caisses d'Epargne en matière d'Habitations à bon marché a été fixé par l'article 36 de la loi du 5 décembre 1922. En exécution de ces dispositions, 423 de ces établissements avaient au 31 décembre 1935 consacré à l'amélioration du logement populaire une somme globale de 102.451.527 francs. Cette participation assez faible en comparaison des ressources dont disposent les Caisses se répartit entre les divers organismes et bénéficiaires, de la façon suivante :

96 Caisses d'Epargne ont investi 18.473.408 francs en prêts

hypothécaires et souscription d'actions et d'obligations de Sociétés d'Habitations à bon marché.

152 Caisses d'Epargne ont investi 17.728.203 francs en prêts hypothécaires, souscription d'actions et d'obligations de Sociétés de Crédit Immobilier.

40 Caisses d'Epargne ont investi 11.219.972 francs en prêts hypothécaires en souscription d'obligations d'Offices publics.

Les Caisses ont en outre consacré 21.508.387 francs à l'acquisition et à la construction d'Habitations à bon marché ; 23.709.000 francs à l'acquisition et à la construction de bains-douches ; 1.420.125 francs à l'acquisition de jardins ouvriers.

Enfin, 8.012.142 francs ont été prêtés directement aux bénéficiaires désireux d'accéder à la propriété de leur logement.

Les Caisses d'Epargne pourraient aisément apporter aux Etablissements d'Habitations à bon marché un concours plus effectif et suppléer momentanément à l'insuffisance des crédits de l'Etat.

#### D) CONCOURS FINANCIER DES ÉTABLISSEMENTS DE BIENFAISANCE ET D'ASSISTANCE — DES HOSPICES ET HOPITAUX

Les interventions des Bureaux de bienfaisance et d'assistance, des hospices et des hôpitaux, en faveur du logement populaire sont restées peu nombreuses. Elles se localisaient au début **de 1933 dans les Alpes-Maritimes, l'Allier et la Loire**. Dans ce dernier département, les hospices civils de Saint-Etienne ont souscrit 1.000 actions de la Société de Crédit Immobilier « L'Aide aux Foyers Stéphanois » et loué à usage de jardins ouvriers, pour un prix très modéré, 180.000 mètres de terrain situé dans le pourtour de la ville. En 1934, grâce à l'emprunt à court terme consenti par les hospices et le Bureau de bienfaisance de Gap, l'Office public des Hautes-Alpes a pu acquérir le lotissement de Rochasson dont il poursuit l'aménagement.

Une collaboration plus active des Etablissements de bienfaisance et des organismes d'Habitations à bon marché aurait d'excellents résultats. Recherchant en commun des misères qu'ils ont pour mission de soulager, ils trouveraient sans doute les moyens d'y remédier avant que les familles ne soient réduites

au complet dénuement. Le Bureau d'assistance éviterait ainsi pour l'avenir de lourdes charges. De même les hospices et hôpitaux participant financièrement à la suppression des taudis diminueraient le nombre des tuberculeux auxquels ils doivent par suite donner leurs soins.

## SECTION II

### **Le nombre de constructions réalisées.**

Il n'existe aucune statistique permettant de connaître exactement le nombre et la nature des constructions réalisées par les divers organismes d'Habitations à bon marché avec l'aide de l'Etat, des collectivités locales, des Caisses d'Epargne et des Etablissements d'assistance. La plupart des questionnaires adressés à cet effet par les Fédérations d'Offices publics, de Sociétés anonymes et coopératives et de Sociétés de Crédit Immobilier, à leurs adhérents sont demeurés sans réponse. Dans ces conditions, les résultats d'une enquête ne peuvent être qu'approximatifs et incomplets.

La dernière, effectuée par les soins de la Fédération des Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché, fixait à 240.000 le nombre des logements achevés ou en construction au 1<sup>er</sup> janvier 1934, soit : par les Offices publics : 80.000 logements dont 60.000 achevés et 20.000 en construction ; par les Sociétés de Fondations d'Habitations à bon marché et autres organismes de construction : 35.000 logements, et enfin par l'intermédiaire des Sociétés de Crédit Immobilier : 125.000 logements.

Ces renseignements n'ont pu être complétés depuis cette époque. Si les Offices publics d'Habitations à bon marché et les Sociétés de Crédit Immobilier les plus importants fournissent volontiers aux Fédérations toutes les indications nécessaires sans y être contraints par la loi, la plupart des « petits établissements » particulièrement nombreux en France s'y refusent. Toutefois ces derniers ne disposent pas de capitaux suffisants pour réaliser des opérations importantes ou particulièrement intéressantes et leur activité présente peu d'intérêt par rapport à celle des principaux organismes de construction ou de crédit.

**A) CONSTRUCTIONS RÉALISÉES  
PAR LES ORGANISMES CONSTRUCTEURS**

*1° Réalisation des Offices publics.*

Au 1<sup>er</sup> mai 1935, il existait en France 303 Offices publics d'Habitations à bon marché contre 305 au 1<sup>er</sup> mai 1934. Répartis dans 85 départements, ils se décomposent en 63 Offices départementaux, 3 Offices dont l'action est limitée à des arrondissements, 236 Offices communaux et Offices intercommunaux. Il n'existe aucun organisme de ce genre dans le Lot, l'Ardèche, l'Ariège, la Lozère et la Mayenne.

Au 31 décembre 1935, 11 Offices avaient à leur actif plus de 1.000 logements.

**a) Offices publics d'Habitations à bon marché de la Ville de Paris.**

*Nombre de logements :* Au 31 décembre 1935, cet organisme avait mis à la disposition du public 11.769 logements, il en gérait 8.055 construits par la Ville de Paris, soit au total 19.824, dépendant tous de maisons collectives répartis en 29 immeubles ou groupes d'immeubles.

*Bénéficiaires :* 92.573 personnes occupent ces logements dont 5.451 familles ayant au moins 4 enfants de moins de 16 ans.

*Ressources :* Les sommes investies par l'Office dans ces diverses constructions atteignent : 639.674.948 fr. 43, se décomposant de la façon suivante :

Subventions de l'Etat : 58.487.690 francs.

Prêts de l'Etat : 500.960.400 francs.

Subventions Ville de Paris : 4.262.000 francs.

Ressources propres : 47.777.688 francs.

Emprunts divers : 28.187.170 francs.

Projets crédités mais non commencés au 1<sup>er</sup> janvier 1936 : 302.  
Approuvés mais non crédités au 1<sup>er</sup> janvier 1936 : 4.259.

*Habitations à bon marché améliorées.* — 2.958 logements à bon marché améliorés ont été aménagés dans 37 immeubles ou groupes d'immeubles collectifs pour une dépense de 227.883.225 francs. Au 31 décembre 1935 : 7.794 personnes environ étaient logées dans ces immeubles.



*Projets* : Crédités et non commencés : 338 logements. Approuvés mais non encore crédités : 6.504 chambres et appartements.

*Habitations à loyer moyen.* — 3.351 logements collectifs répartis dans 20 immeubles ou groupes d'immeubles étaient occupés au 31 décembre 1935 par 10.053 personnes environ. 322.452.870 francs ont été investis dans ces constructions.

*Services collectifs* : 4 lavoirs, 4 bains-douches et 22 garderies d'enfants sont exploités directement par l'Office. Un centre médical social et un dispensaire fonctionnent grâce au concours de l'œuvre « Le Service Médical Social dans les Habitations à bon marché de la Ville de Paris ».

#### b) Office public départemental de la Seine.

*Nombre de logements* : 12.072 logements ont été aménagés par cet Office dont 2.324 dépendant de maisons individuelles et 10.384 d'immeubles collectifs situés dans 26 groupes urbains ou cités-jardins et dans un bloc d'immeubles.

Cet organisme gère 635 habitations appartenant aux départements.

*Bénéficiaires* : La population des immeubles construits par l'Office est de 39.580 personnes dont 975 familles ayant au moins 4 enfants de moins de 16 ans.

*Ressources* : Les dépenses entraînées par ces diverses constructions atteignent 719.543.979 francs, se décomposant de la façon suivante :

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Subventions de l'Etat.... | 46.204.000 francs.  |
| Avances de l'Etat.....    | 580.076.600 francs. |
| Ressources propres.....   | 18.195.588 francs.  |
| Emprunts divers.....      | 75.067.790 francs.  |

*Projets* : En cours d'exécution et non habités au 1<sup>er</sup> janvier 1935 : 3.409 logements.

Prévus pour être crédités en 1935 : 672 logements.

*Habitations à bon marché améliorées* : 1.144 habitations de ce type ont été mises à la disposition du public dont 242 dépendant de maisons individuelles et 902 dépendant d'immeubles collec-

tifs, pour une dépense totale de 117.385.951 francs à laquelle l'Etat a participé sous forme d'avances à taux réduits pour 105.551.600 francs. 1.165 habitations à bon marché améliorées sont actuellement en cours d'exécution.

*Habitations à loyer moyen* : 146 logements sont aménagés dans des maisons individuelles. L'Office a consacré à cette entreprise 19.384.479 francs, dont 7.869.000 francs seulement ont été prêtés par la Caisse des Dépôts et Consignations.

*Services collectifs* : Divers services collectifs ont été adjoints aux cités-jardins et aux groupes d'immeubles, tels que lavoirs, bains-douches, crèches, dispensaires, garderies d'enfants, écoles primaires et maternelles, bibliothèques et salles des fêtes. Un service social composé d'infirmières visiteuses fonctionne très activement et a donné d'excellents résultats.

Les services sont gérés soit par la commune sur le territoire de laquelle sont situés les immeubles, soit par un concessionnaire, soit par des associations de locataires. Les dépenses de création et d'entretien atteignent 960.253 francs.

L'Office public départemental de la Seine a réalisé divers groupes d'immeubles et cités-jardins d'une conception particulièrement intéressante.

*Groupe de Maisons-Alfort*. — Sans insister sur les caractéristiques architecturales de la construction, le visiteur, même incompetent est séduit par l'élégance, la netteté, la gaieté même des immeubles entourant une vaste cour intérieure aménagée en jardin moderne.

Certains locataires disposent d'un grand balcon donnant sur la cour intérieure. La clarté et l'insolation des locaux sont extraordinaires et de nombreux perfectionnements ont été apportés pour en faciliter l'aération et l'entretien.

Les fenêtres s'ouvrent verticalement et latéralement, et les trous d'évier peuvent recevoir directement la plupart des ordures ménagères, évacuées automatiquement par la suite. Ce groupe comprend 800 logements occupés par 2.000 personnes environ.

*Cité-Jardin Chatenay-Malabry*. — Cette cité actuellement inachevée comprendra 4.000 logements susceptibles d'abriter 15.000 personnes. Sans présenter le caractère de ville satellite

complète telle que l'avaient conçue les urbanistes anglais, elle constituera cependant une véritable agglomération nouvelle et représente le plus vaste projet mis en exécution jusqu'à ce jour.

Située en bordure des bois de Verrières, la cité-jardin s'étend sur un terrain de 70 hectares. Particulièrement désireux de conserver au paysage ses agréments naturels, les architectes ont subordonné l'établissement de leur plan à l'existence de trois magnifiques chênes choisis comme centre de la nouvelle ville.

Les constructions, en crépi saumon, ne dépassent pas trois étages, sauf un gratte-ciel de onze étages qui domine l'ensemble et rompt la monotonie inhérente à la répartition d'immeubles de même hauteur.

De vastes terrains bien exposés avec vue sur la forêt assureront aux occupants des possibilités de repos et de calme et justifieront l'effort qu'ils s'imposent en s'éloignant du lieu de leur travail.

Une piscine chauffée par combustion des ordures ménagères est en construction.

*Cité-jardin de Suresnes.* — D'origine plus ancienne, la cité-jardin de Suresnes s'aggrandit sans cesse. Située à proximité immédiate de Paris, elle est particulièrement recherchée par les ouvriers et employés travaillant dans la capitale qui évitent ainsi des déplacements longs et onéreux.

Cette cité placée au centre de Suresnes ne présente pas des conditions d'hygiène aussi satisfaisantes qu'à Chatenay-Malabry. Cependant, certains immeubles particulièrement favorisés donnent directement sur le vaste hippodrome de Saint-Cloud.

Les vieillards et célibataires sont logés dans des bâtiments particuliers. Un immeuble est exclusivement réservé aux familles expulsées des taudis qui doivent y séjourner le temps nécessaire à leur rééducation.

La cité-jardin comporte des institutions d'éducation et d'hygiène, un groupe scolaire ensoleillé et fleuri et une école maternelle.

**c) Office public du département des Bouches-du-Rhône.**

*Nombre de logements* : Au 31 décembre 1935, 1.957 logements étaient exploités par cet organisme dont 38 dépendant de maisons individuelles et 7.823 d'immeubles collectifs répartis en 22 cités-jardins ou groupes d'immeubles.

*Bénéficiaires.* — 7.823 personnes sont logées dans ces immeubles dont 317 familles ayant au moins 4 enfants de moins de 16 ans.

*Ressources* : L'Office a consacré 99.382.028 francs à ces diverses constructions. L'Etat a participé à ces dépenses dans les proportions suivantes :

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Subventions de l'Etat. . . . | 14.574.314 francs. |
| Prêts à taux réduit. . . . . | 66.749.800 francs. |

*Projets* : a) en cours de construction : 638 logements ; b) approuvés mais non crédités : 471 logements.

*Habitations à bon marché améliorées* : 24 logements collectifs occupés par 72 personnes ont été achevés par l'Office. Un projet en cours de construction prévoit l'aménagement de 120 chambres d'étudiants.

*Services annexes.* — Une garderie d'enfants, trois services de consultation prénatales et infantiles ont été organisés dans les différents groupes ou cités.

Ils ne sont pas gérés par l'organisme propriétaire.

La garderie d'enfants est exploitée par la Ville de Marseille alors que les services médicaux ont été confiés à une œuvre privée, à laquelle l'Office procure le local, le matériel et le mobilier.

**d) Offices publics du département de la Seine-et-Oise.**

*Nombre de logements* : Cet organisme a aménagé depuis sa création jusqu'au 31 décembre 1935, 1.566 logements d'habitation dont 873 dépendant de maisons individuelles et 693 d'immeubles collectifs, répartis entre 38 groupes urbains ou cités-jardins qui comprennent en outre 50 locaux commerciaux.

*Bénéficiaires* : Les occupants sont au nombre de 6.554 dont 75 familles ayant au moins 4 enfants âgés de moins de 16 ans.



*Ressources* : L'Etat a participé aux dépenses de constructions se montant à 93.368.545 francs dans les proportions suivantes :

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Subventions. ....       | 8.549.333 francs.  |
| Prêts à taux réduit.... | 75.431.553 francs. |

*Projets* : a) en cours de construction : 85 logements ;  
b) restant à créditer pour l'année 1935 : 81 logements.

*Habitations à bon marché améliorées* : 368 logements situés dans des immeubles collectifs ont été mis à la disposition du public pour une dépense de 25.313.507 francs.

e) *Office public du département du Calvados.*

*Nombre de logements* : Au 31 décembre 1935, 1.457 logements d'habitations étaient achevés dont 1.270 dépendant de maisons individuelles et 187 d'immeubles collectifs.

*Bénéficiaires* : 6.311 personnes ont été logées par les soins de l'Office et parmi elles, 701 familles ayant au moins 4 enfants âgée de moins de 16 ans.

*Ressources* : La dépense totale atteint 49.275.000 francs, à laquelle l'Etat a participé dans les proportions suivantes :

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Subventions. ....       | 8.071.198 francs.  |
| Prêts à taux réduit.... | 35.210.400 francs. |

*Habitations à bon marché améliorées* : 79 maisons individuelles et 85 logements collectifs ont été aménagés pour une dépense de 7.925.000 francs. 335 personnes sont logées dans ces habitations.

*Services annexes* : L'organisme assure lui-même la gestion des bains-douches et lavoirs existant dans les différentes cités. A la différence de la plupart des Offices publics, celui du Calvados n'a pas limité son activité aux opérations de location simple. 52 logements ont été vendus et 30 sont actuellement loués avec promesse de vente.

f) *Office public du département du Nord.*

Jusqu'au 31 décembre 1935, 1.442 logements d'habitation ont été mis à la disposition du public dont 1.092 dépendant de maisons individuelles et 350 d'immeubles collectifs.

*Bénéficiaires* : Les locataires sont au nombre de 4.703 dont 150 familles ayant au moins 4 enfants âgés de moins de 15 ans.

*Ressources* : La dépense globale atteint 48.608.449 francs à laquelle l'Etat a participé dans la proportion suivante :

Subventions. .... 8.757.853 francs.

Prêts à taux réduit.... 33.056.800 francs.

*Projets* : a) en cours de construction : 35 logements ; b) restant à créditer pour 1936 : 206 logements.

*Une cité universitaire* avec une vaste bibliothèque et un établissement de bains-douches a été construite par l'Office. La gestion en est actuellement assurée par l'Université de Lille.

Enfin, sur la totalité des maisons construites par l'organisme, 154 ont été vendues à des bénéficiaires de la législation.

g) Office public de la Ville d'Alger.

*Nombre de logements* : Au 31 décembre 1935, 1.302 logements à usage d'habitation dépendant d'immeubles collectifs étaient achevés.

*Bénéficiaires* : 8.035 personnes occupent ces appartements et parmi elles, 547 familles ayant au moins 4 enfants âgés de moins de 16 ans.

*Ressources* : Le prix global des constructions atteint 95.645.164 francs. L'Etat a participé à cette dépense dans les proportions suivantes :

Subventions. .... 3.132.316 francs.

Prêts à taux réduit.... 92.512.848 francs.

*Habitations à loyer moyen* : 43 logements ont été aménagés dans les immeubles collectifs entraînant pour l'Office une dépense de 1.964.038 francs.

*Services annexes* : Les lavoirs, les dispensaires existant dans quatre cités-jardins et le service social composé d'infirmières visiteuses sont administrés directement par l'Office. Ce dernier service comprend une organisation d'enseignement post-scolaire, des cours de musique vocale et instrumentale, des cours d'éducation physique et un théâtre.

Des séances de cinéma sont organisées chaque semaine dans des locaux situés à proximité des cités-jardins.

#### h) Office public de la Ville de Toulouse.

*Nombre de logements* : Au 31 décembre 1935, 1.248 logements ont été mis à la disposition du public, 571 dépendent de maisons individuelles. 677 d'immeubles collectifs. Ces maisons et immeubles sont répartis entre 16 groupes d'immeubles et cités-jardins.

*Bénéficiaires* : 8.000 personnes occupent ces habitations, et parmi elles 200 familles ayant au moins 4 enfants âgés de moins de 16 ans.

*Ressources* : L'Etat a participé aux dépenses de construction se montant à 48.859.000 francs dans les proportions suivantes :

Subventions. .... 1.950.000 francs.

Prêts à taux réduit.... 35.900.000 francs.

*Projets* : En cours de construction : 354 logements.

*Habitations à bon marché améliorées* : Aucune habitation de ce genre n'était achevée à la fin de 1935; 428 sont en cours de construction.

*Les services annexes* comprennent des bains-douches et des dispensaires installés notamment dans les cités-jardins.

#### i) Office public de Ville de Lille.

*Nombre de logements* : 1.170 habitations ont été mises par l'Office à la disposition du public jusqu'au 31 décembre 1935, 617 dépendant de maisons individuelles et 553 d'immeubles collectifs.

*Bénéficiaires* : 5.400 locataires dont 461 familles ayant au moins quatre enfants âgés de moins de 16 ans occupent ces habitations.

*Ressources* : Les dépenses de construction atteignent 52 millions 293.560 francs, auxquels l'Etat a participé dans la proportion suivante :

Subventions. .... 7.615.900 francs.

Prêts à taux réduit.... 26.100.762 francs.

*Projets en cours de construction* : 270 logements.

j) **Office public de la Ville de Marseille.**

*Nombre de logements* : Au 31 décembre 1935, 1.150 logements étaient achevés, dont 615 dépendant de maisons individuelles et 535 d'immeubles collectifs répartis entre 13 groupes d'immeubles ou cités-jardins.

*Bénéficiaires* : Parmi les 6.170 occupants de ces habitations se trouvent 518 familles ayant au moins quatre enfants âgés de moins de 16 ans.

*Ressources* : Le prix de revient de ces constructions est de 62.181.308 francs, la participation financière de l'Etat atteignant :

Subventions. .... 12.786.508 francs.

Prêts à taux réduit.... 30.430.800 francs.

*Projets* : Approuvés, mais non encore crédités, 1.339.

*Services annexes* : Les lavoirs, dispensaires et jardins d'enfants sont administrés directement par l'Office.

k) **Office public de la Ville de Puteaux.**

*Nombre de logements* : Au 31 décembre 1935, 1.058 logements étaient répartis en 5 groupes d'immeubles collectifs.

*Bénéficiaires* : 4.232 personnes occupent ces habitations et parmi elles 55 familles ayant au moins quatre enfants âgés de moins de 16 ans.

*Ressources* : La participation de l'Etat aux dépenses de construction se montait à 37.219.000 francs et se répartit de la façon suivante :

Subventions. .... 6.841.000 francs.

Prêts à taux réduit.... 28.813.000 francs.

*Projets* : En cours de construction, 225 logements.

*Les Services annexes* existant : Bibliothèque, salle des fêtes, lavoirs, crèches, sont exploités par la commune de Puteaux.



## 1) Office public de la Ville de Mulhouse.

*Nombre de logements* : 1.055 logements d'habitation, répartis entre 11 groupes d'immeubles, étaient achevés au 31 décembre 1935.

*Bénéficiaires* : Parmi les 5.129 occupants de ces appartements se trouvent 241 familles ayant au moins quatre enfants âgés de moins de 16 ans.

*Ressources* : Les dépenses de construction atteignent 50 millions 76.105 francs. L'Etat y a participé dans les proportions suivantes :

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Subventions. ....       | 5.125.949 francs.  |
| Prêts à taux réduit.... | 36.335.600 francs. |

*Projets* : En cours de construction, 220 logements.

*Habitations à loyers moyens* : 59 appartements dépendant d'immeubles collectifs sont occupés par 152 personnes.

*Services annexes* : Les lavoirs et les bains-douches existants sont administrés directement par l'Office.

2° *Réalisations des Sociétés et Fondations  
d'Habitations à bon marché.*

Le nombre des Sociétés d'Habitations à bon marché a considérablement diminué au cours de ces dernières années. 97 Sociétés anonymes, 112 Sociétés coopératives ont été dissoutes depuis le 1<sup>er</sup> mai 1934, soit que l'approbation ministérielle leur ait été retirée, soit qu'elles n'aient pu trouver les capitaux indispensables pour poursuivre leurs opérations. Sur les 564 Sociétés anonymes et les 443 Sociétés coopératives existant au 1<sup>er</sup> mai 1935, la plupart ont dû, faute de crédit, suspendre ou ralentir leur activité.

a) Sociétés anonymes d'Habitations à bon marché.

1° *Le Foyer Rémois*, fondé en 1912, au capital de 1 million 200.000 francs, s'est spécialisé dans la création de cités-jardins.

*La Cité-Jardin du Chemin-Vert* comprend 600 logements,

dont 590 habitations à bon marché ordinaires et 10 habitations à bon marché améliorées.

Les maisons, qui ne dépassent pas deux étages, enfouies au milieu de la verdure et des fleurs, sont groupées par « ilots » comprenant, les plus vastes de 6 à 12 logements, les plus restreints 4 logements. Il existe également un certain nombre de maisons individuelles.

Une maison commune, située au cœur de la Cité, comprend une salle des fêtes, un cercle, une bibliothèque, des bains-douches et une école ménagère. Un journal, entretenant les habitants des événements concernant la vie collective de la Cité, paraît chaque semaine. Les services médicaux sont particulièrement bien organisés. La santé des enfants fait l'objet d'attentions spéciales. Les consultations pré-natales, l'examen des nourrissons ont lieu dans un local dit « *Maison de l'enfant* » où fonctionnent également une crèche, une garderie et un jardin d'enfants.

Les résultats obtenus ont été excellents et la mortalité parmi la population de la cité est tombée à 10 0/00 contre 16 0/00 dans la Ville de Reims.

Une église d'aspect très moderne, décorée intérieurement par des artistes de talent parfait le caractère d'autonomie du Chemin-Vert.

*Cité-jardin des Trois-Fontaines* : Cette cité comprend 324 logements affectés à la location simple et dont les loyers ne dépassent pas 145 francs par mois.

Le Foyer Rémois a créé avec un égal succès diverses autres cités de moindre importance : la *Cité-Jardin de Mulhouse*, avec 78 logements ; la *Cité-Jardin de Brémontel*, avec 67 logements ; la *Cité du Parc d'Artillerie*, avec 60 logements ; la *Cité de la Rue du Chalet*, avec 26 logements ; la *Cité Saint-Léonard*, avec 44 logements ; la *Cité Cérés* ; la *Cité de la Rue Champfleury*, avec 12 logements.

Cette Société a construit 381 logements destinés à la vente, sur lesquels 284 ont déjà trouvé acquéreur. 40 habitations à loyer moyen ont été mises à la disposition du public dans un immeuble situé rue Marie-Stuart, en plein centre de Reims. 10 logements de cette catégorie ont été aménagés dans la Cité du Chemin-Vert.

2) *La Société « Le Progrès »*, au capital de 7.341.500 francs, possède 8 groupes d'immeubles à Paris et en banlieue et 3 cités-jardins dont la plus importante est située à Boissy-Saint-Léger (Seine-et-Oise).

L'ensemble des 877 habitations, mises à la disposition du public, par cette Société abrite 2.454 personnes dont 765 enfants mineurs.

3) *La Société des Logements Economiques pour Familles Nombreuses*, au capital de 7.067.000 francs, a construit 13 immeubles collectifs d'Habitations à bon marché à Paris ou en banlieue, comprenant 1.228 logements et 2 immeubles d'Habitations à bon marché améliorées, avec 192 appartements. 6.626 personnes occupent actuellement ces locaux dont 3.844 enfants mineurs. La moyenne de la mortalité dans les différents immeubles appartenant à la Société atteint 8,30 0/00 alors qu'elle est de 9,25 0/00 dans la région parisienne.

4) *La Société Pax* a édifié, sur un terrain de 9 hectares situé à Bagnolet, une vaste cité-jardin dite « Cité du Champ-des-Oiseaux », comprenant 1.000 logements.

#### b) Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché.

1) *La Société Coopérative du Logement Populaire de Strasbourg*, fondée en 1900, était propriétaire en 1914 de 257 maisons comprenant 859 logements, 14 magasins et 186 chambres meublées.

La situation s'est peu modifiée depuis cette époque, sauf la création d'un « Foyer du Célibataire », pouvant loger 1.071 personnes dans 171 chambres à un ou deux lits. Les occupants des divers immeubles construits par cette société sont au nombre de 4.195.

2) *La Société d'Habitation Moderne*, au capital de 22.373.600 francs a vendu, depuis sa constitution jusqu'au 31 décembre 1933, 2.141 logements aux bénéficiaires de la législation. 318 maisons sont actuellement louées avec promesse d'attribution pour une somme totale de 17.841.000 francs. 5 nouveaux immeubles sont en cours de construction.

## c) Fondations d'Habitations à bon marché.

1) *La Fondation Rotschild* possède 5 groupes d'immeubles situés à Paris, rue Popincourt, rue de Belleville, rue de Prague, rue Bargue, rue Marcadet, comprenant 1.130 logements occupés au 31 décembre 1934 par 3.848 personnes dont 1.634 enfants mineurs.

2) *La Fondation Jules-Lebaudy* loge 4.335 personnes dont 1.882 enfants mineurs.

3) *La Fondation Emile Alphen* possède deux immeubles occupés par 25 jeunes ménages avec 61 enfants.

Il existe diverses autres fondations moins importantes, ce sont : *la Fondation Gillet*, avec 29 immeubles, comprenant 275 logements ; *la Fondation Blumenthal* à Epinay-sur-Seine ; *la Fondation Guyard*.

## B) CONSTRUCTIONS RÉALISÉES PAR LES ORGANISMES DE CRÉDIT

## 1° Réalisations obtenues

*par l'intermédiaire des Sociétés de Crédit Immobilier.*

Le nombre des Sociétés de Crédit Immobilier actuellement existantes est de 295 dont 255 sont affiliées à la Fédération. Les 207 Sociétés les plus importantes ayant répondu aux questionnaires adressés par l'Union des Sociétés de Crédit Immobilier de France et d'Algérie, totalisaient au 31 décembre 1935 164.461.500 francs de capital sur lesquels 73.912.900 francs avaient été effectivement versés. 35 de ces organismes ont un capital supérieur à 1.000.000 francs. 106 étendent leur *rayon d'action* à un ou plusieurs départements, 72 à un ou plusieurs arrondissements, 20 à un ou plusieurs cantons, 9 à une ou plusieurs communes. 144 bénéficient de la garantie départementale ; 19, de la garantie communale ; 34 de la garantie départementale et communale, 10 enfin effectuent leurs opérations indépendamment de toute garantie.

Le montant des prêts consentis par ces 207 établissements atteint 3.451.392.225 francs, dont 487.500.753 francs en vertu des lois antérieures à la loi Loucheur et 3.063.452.159 francs en



exécution de cette dernière loi. Le nombre des logements édifiés ou acquis à l'aide de ces prêts est de 105.037 Habitations à bon marché ordinaires, 8.644 habitations à bon marché rurales et 345 Habitations à loyer moyen. Leur prix de revient atteint 4.059.223.085 francs pour les Habitations à bon marché et 19.516.929 francs pour les Habitations à loyer moyen. *La Société anonyme centrale de Crédit Immobilier*, au capital de 16 millions, dont le fondateur est M. Alexandre Ribot, a consenti depuis 1912 jusqu'au 31 décembre 1935, 460 prêts destinés à l'acquisition et 10.635 prêts destinés à la construction d'Habitations à bon marché salubres, pour une somme globale de 429.419.959 francs.

Les locaux acquis ou construits à l'aide de ces prêts étaient occupés lors de la prise de possession des maisons et des logements par 42.732 personnes dont 1.150 familles ayant plus de 4 enfants.

### *2° Participation des Caisses de Crédit agricole.*

Au 31 décembre 1935, les prêts accordés par ces organismes sous forme de crédits à longs termes destinés à acquérir, aménager, transformer ou reconstituer soit une habitation rurale, soit une propriété complétée généralement par une maison d'habitation, ont atteint 1.772.428.126 francs répartis en 107.994 prêts. A cette même époque, les différents emprunteurs avaient déjà remboursé 745 millions.

Les avances de la *Caisse Nationale de Crédit agricole* en vue de la réalisation de ces prêts s'élèvent à 1.792 millions.

### *3° Participation des Sociétés de Secours Mutuels.*

18 Sociétés ou Unions de Sociétés de Secours mutuels ont, depuis le vote de la loi du 5 décembre 1922, obtenu l'approbation ministérielle nécessaire pour participer à l'œuvre entreprise en faveur du logement populaire. Le montant des prêts consentis à leurs adhérents, pour faciliter l'accession à la petite propriété, demeure inconnu.

---

## CHAPITRE II

### **RESULTATS OBTENUS PAR L'INITIATIVE PRIVEE INDEPENDAMMENT DU CONCOURS FINANCIER DE L'ETAT**

Une enquête, portant sur les conditions de logement des ouvriers et employés des entreprises privées les plus importantes, a été effectuée en 1931 par les services du Ministère du Travail. Elle a porté successivement :

Sur les établissements industriels et commerciaux occupant plus de 500 salariés.

Sur les exploitations minières.

Sur les grands réseaux de chemin de fer.

Sur les établissements industriels et commerciaux occupant de 200 à 500 employés.

Les résultats obtenus ne tiennent donc pas compte des efforts accomplis par les moyennes et petites entreprises occupant moins de 200 ouvriers, pour améliorer les conditions de logement de leur personnel.

Cette forme d'industrie étant particulièrement répandue en France, les chiffres du Ministère du Travail restent donc sensiblement inférieurs à la réalité.

Sur 2.822 établissements occupant 2.635.336 employés et ouvriers, 962 seulement se sont désintéressés du problème de l'habitation en n'ont fait aucune tentative pour améliorer à ce sujet l'existence des 528.961 personnes composant leur personnel. Au contraire, 1.860 établissements sont intervenus, soit en construisant directement de nouveaux logements, soit en aidant financièrement les organismes d'Habitations à bon marché ou les intéressés eux-mêmes.

Ainsi, 262 établissements occupant 224.493 salariés n'ont édifié aucune maison ouvrière, mais ont collaboré financière-

ment à l'amélioration du logement populaire pour une somme de 53.519.154 fr. 1.020 établissements occupant 219.018 salariés ont construit les immeubles nécessaires pour loger 691.752 travailleurs. Enfin, 578 établissements occupant 1.190.170 salariés ont logé 295.122 personnes faisant partie de leur personnel et collaboré financièrement à concurrence de 444.820.695 francs à améliorer les conditions d'habitation de leurs ouvriers.

*1° Nombre de nouveaux logements  
aménagés par l'initiative privée.*

Sur 2.822 entreprises, 57 %, soit 1.598, employant 1.881.922 ouvriers ou employés sont parvenus à loger dans des maisons spécialement construites à cet effet, 514.140 personnes, soit environ 28 % de leur personnel.

Le nombre des nouveaux logements atteint 334.854 se décomposant :

a) En dortoirs et chambres individuelles abritant 53.102 salariés.

b) En 236.608 maisons individuelles et 98.246 appartements situés dans des immeubles collectifs occupés actuellement par 461.038 salariés et leurs familles.

Les plus importantes réalisations en cette matière ont été l'œuvre des Exploitations minières, avec 125.655 logements. Les Etablissements industriels et commerciaux, occupant plus de 500 salariés ont aménagé 109.016 habitations. Les grands réseaux de chemin de fer : 52.912, et les entreprises occupant de 200 à 500 ouvriers ou employés : 43.361.

*2° Contribution financière patronale.*

Cette contribution atteint pour l'ensemble des entreprises une somme de 498.339.850 francs, soit :

Pour les établissements occupant plus de 500 ouvriers et employés : 277.811.663 francs.

Pour les grands réseaux de chemin de fer : 132 millions 512.720 francs.

Pour les Exploitations minières : 53.180.706 francs.

Et pour les établissements employant de 200 à 500 personnes : 34.834.761 francs.

Ces sommes ont été remises soit aux organismes d'Habitations à bon marché, soit attribuées directement aux intéressés.

a) **Montant des sommes versées aux organismes  
d'Habitations à bon marché.**

Sous cette forme, la participation financière des entreprises privées atteint 329.032.949 francs, soit :

Par les établissements occupant plus de 500 ouvriers : 224.046.685 francs.

Par les grands réseaux de chemins de fer : 46.647.988 francs.

Par les Exploitations minières : 39.282.615 francs.

Par les établissements occupant de 200 à 500 salariés : 19.055.661 francs.

Ces capitaux ont été employés de préférence à la souscription d'actions, de parts et d'obligations de diverses Sociétés d'Habitations à bon marché et Offices publics à concurrence de 258.574.010 francs. Le solde, soit 70.458.939 francs, a été versé sous forme d'apports ou de cession de terrains à prix réduits, d'avance ou de prêts.

b) **Montant des sommes versées directement aux intéressés.**

Il atteint 163.306.901 francs, soit :

Pour les grands réseaux de chemin de fer : 85.864.738 francs.

Pour les établissements occupant plus de 500 ouvriers : 53.764.978 francs.

Pour les Exploitations minières : 13.898.091 francs.

Pour les établissements employant de 200 à 500 personnes : 15.779.100 francs.

La contribution financière patronale a été versée aux bénéficiaires sous les formes suivantes :

a) *Contribution au paiement du loyer et notamment des loyers des familles nombreuses* : 32.772.891 francs.

b) *Cession de terrains*, destinés à la construction de maisons ouvrières et jardins ouvriers : 4.676.514 francs.



c) *Avances aux particuliers* permettant la construction ou l'acquisition de ces maisons et jardins : 128.609.663 francs.

d) *Participation au paiement des annuités de remboursement de ces avances* : 1.739.590 francs.

e) *Sous des modalités diverses* : 1.508.213 francs.

L'importance particulière du montant des avances provient notamment de la participation des grands réseaux de chemin de fer qui y ont consacré à eux seuls 73.657.109 francs.

Ainsi les efforts accomplis par les entreprises privées pour améliorer les conditions de logement de leur personnel ont été particulièrement heureux. En matière de construction notamment, les résultats obtenus par les organismes d'Habitations à bon marché avec le concours financier de l'Etat, soit 240.000 logements jusqu'en 1934, sont largement dépassés par les 514.000 appartements ou maisons individuelles achevées avant 1932 par l'initiative privée.

L'intervention patronale s'est d'ailleurs manifestée sous certaines formes originales qui n'avaient pas été prévues dans les lois de Codification et du 13 juillet 1928 : telle la participation au paiement des annuités des prêts dont l'adoption par le législateur faciliterait considérablement l'accession à la petite propriété.

---

## TITRE II

### LES RÉSULTATS A L'ÉTRANGER

#### I. — BELGIQUE

L'organisation du logement populaire est confié en Belgique à la *Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché*, chargée de centraliser les projets de construction, d'en examiner l'urgence et de réunir les fonds destinés à y faire face.

Cette Société créée en vertu de la loi du 11 octobre 1919, modifiée par les lois du 25 juillet 1921 et du 20 avril 1931 avait pour but de réaliser des constructions destinées uniquement à la location simple. Mais, à partir de 1922, le Gouvernement décida que les maisons pourraient être vendues aux intéressés recevant à cet effet des primes importantes ; le produit de ces ventes devant être employé à des constructions nouvelles. Depuis 1924, les constructeurs eux-mêmes bénéficient de ces primes.

#### La Société Nationale.

En fin décembre 1934, la Société Nationale étendait son contrôle à 297 Sociétés agréées, de nature différente, soit : 261 Sociétés ordinaires locales ou Sociétés ordinaires régionales. 14 Sociétés coopératives de locataires ou de propriétaires. 14 Sociétés à caractère industriel, 6 Sociétés spéciales, 2 Sociétés de crédit, représentant un capital de 301.395.415 francs belges, souscrit à concurrence de 12,90 % par l'Etat, de 12,85 % par les provinces, 38,65 % par les communes, 5,45 % par les Commissions d'Assistance publique, 30,15 % par les chefs d'entreprises et les particuliers.

#### RESSOURCES

La Société Nationale a été autorisée pour se procurer les ressources nécessaires au financement du programme à émettre 3 emprunts :

Le produit du premier emprunt émis au taux de 5 % a permis à la Société Nationale de consentir aux Sociétés agréées des prêts au taux de 2 % ; la différence de taux étant supportée par l'Etat.

Le second emprunt de 300 millions, émis en 1928 dans les mêmes conditions, a été affecté à concurrence de 100 millions à la lutte directe contre le taudis et prêté à cet effet au taux de 2,50 %, le solde a été avancé à concurrence de 150 millions aux Sociétés agréées ; 50 millions ont été réservée pour le paiement des primes destinées aux acquéreurs d'Habitations à bon marché.

Les circonstances économiques n'ont pas rendu possible l'émission du troisième emprunt prévu par la loi du 20 avril 1931 et l'Etat Belge, afin de permettre à la Société Nationale de faire face à ses engagements, lui a consenti à concurrence de 60.315.000 francs des avances à valoir sur le produit de ce futur emprunt.

La Société Nationale a disposé ou dispose au surplus :

1° D'un crédit de 4 millions de francs pour acquisition de terrains ;

2° Du produit de la vente des maisons ;

3° D'un prêt de 3.150.000 francs de la Croix-Rouge belge, prêt remboursable en 1929 ;

4° D'un prêt de 10 millions consenti par le fonds national de retraite des ouvriers mineurs en faveur de 4 Sociétés à caractère industriel ;

5° D'un prêt de 1.800.000 francs du même organisme en faveur de 2 Sociétés industrielles prêt remboursé en 1930.

Les disponibilités de la Société Nationale sont affectées à des prêts destinés : soit à la lutte contre le taudis, le taux étant alors de 2,50 % ; soit à l'habitation populaire en général, au taux de 4 % ; soit enfin à des avances à 2,50 %, consenties à des familles nombreuses de plus de 3 enfants de moins de 16 ans permettant la construction ou l'acquisition de leur logement ou l'agrandissement d'une maison leur appartenant.

#### AVANTAGES RÉSERVÉS AUX FAMILLES NOMBREUSES

La Société peut également octroyer les primes allouées par

l'Etat aux acheteurs et constructeurs d'Habitations à bon marché, le montant de ces primes devant être majoré de 10 % pour chacun des deux premiers enfants composant la famille, de 20 % pour chacun des enfants à charge en sus du deuxième.

En raison des difficultés économiques, la délivrance de ces primes a d'ailleurs été suspendue pour les acheteurs de maisons construites depuis 1932.

Les familles nombreuses bénéficient également de certains avantages pour le paiement de leurs loyers ; le tiers des logements leur étant affecté par priorité, les loyers sont réduits respectivement de 20 %, 30 %, 40 % ; et 50 % si la famille qui occupe le local comprend au moins 3, 4, 5 ou 6 enfants âgés de moins de 16 ans.

Le montant des réductions ainsi consenties s'élevait au 31 décembre 1934 à 2.357.637 francs. Le déficit qui en résulte pour les Sociétés agréées est supporté par la Société Nationale. Cette dernière subordonne en effet la délivrance de ses prêts à l'obligation pour les Sociétés d'obtenir des immeubles donnés en location, un revenu répondant aux conditions suivantes :

Le produit annuel doit atteindre 6 % de la valeur actuelle de l'immeuble et couvrir au surplus l'annuité destinée à l'intérêt et à l'amortissement du prix de revient de la construction augmentée de 0,20 % à titre de participation aux frais d'administration de la Société Nationale. Il doit comprendre en outre une participation aux frais généraux de la Société qui a consenti le prêt affecté à l'édification de l'immeuble, ainsi qu'à la constitution d'un fonds de provision nécessaire pour en assurer l'entretien courant et faire face aux grandes réparations. Cette dernière participation est fixée en principe à 1,50 % de la valeur actuelle de la construction.

## RÉSULTATS

Les résultats acquis au 31 décembre 1934 étaient les suivants :

55.340 nouveaux logements avaient été mis à la disposition des intéressés. Ces logements étaient répartis dans 49.793 maisons individuelles et 11.343 immeubles collectifs. Ils sont actuel-



lement occupée par 28.451 familles dont 37 % comprenant 5 personnes et plus de 28 % ayant à leur charge au moins 3 enfants âgés de moins de 16 ans.

### LUTTE CONTRE LE TAUDIS

La lutte contre le taudis a été poursuivie en Belgique avec une particulière activité. Une enquête de la Société Nationale établissait en 1933 l'existence de 24.079 locaux insalubres, soit 8.289 locaux malsains dont la destruction était inévitable, 6.123 logements surpeuplés, 6.808 baraquements et 2.859 taudis améliorables. Ce nombre paraît cependant inférieur à la réalité, il ne concerne en effet que 2.681 communes sur 3.325.

La Société Nationale a été autorisée à construire 1.000 habitations modestes destinées à remplacer les baraquements et immeubles insalubres ; elle peut consentir des avances aux communes qui procéderaient à l'expropriation ou à l'acquisition de ces immeubles en vue de les démolir et de céder gratuitement leur emplacement aux Sociétés agréées.

L'effort entrepris en cette matière est complété par l'intervention de la Ligue Nationale Belge contre le taudis, qui a pris l'initiative de former une Société Spéciale soumise à la surveillance de la Société Nationale et chargée de construire des logements provisoires pour les occupants des locaux désaffectés.

Les locataires sont visités par des inspectrices ou infirmières sociales ayant pour mission de tenter à leur égard une œuvre de rééducation, de relèvement et de moralisation à l'expiration de laquelle des logements plus confortables pourront leur être attribués.

Des réductions de loyer ont été également prévues en faveur des familles nombreuses expulsées des taudis et logées dans des immeubles construits par les Sociétés agréées. La charge de cette réduction est supportée par la Société Nationale et les Commissions locales d'Assistance publique.

En décembre 1934, 453 logements insalubres avaient été fermés. 1.857 devaient être fermés dans les 15 mois. 2.558 seront démolis. 528 expropriés ou acquis pour être démolis. 507 expropriés ou frappés d'une ordonnance d'assainissement ou affectés

à un autre usage, tel que garage, remise, etc..., soit au total 5.903 réalisations. En revanche, 4.491 maisons ou logements ont été construits ou sont en construction, abritant déjà 18.000 personnes dont 7.000 enfants.

#### ACCESSION A LA PETITE PROPRIÉTÉ

Les facilités accordées pour l'accession à la petite propriété ont été notablement diminuées par la suppression des primes de l'Etat et des diverses provinces.

Sur 43.993 maisons individuelles construites, 19.832 représentant une valeur de 686.261.205 francs ont été vendues soit avec prime, soit sans prime; cette dernière catégorie d'opérations concernant particulièrement les personnes plus aisées et notamment les industriels et les étrangers. Le produit de ces ventes, soit 480.200.268 francs, défalcation faite du montant des primes, est resté à la disposition des Sociétés agréées.

Bien que les Sociétés aient recours à une propagande intensive pour trouver des acquéreurs, les intéressés préfèrent en général construire eux-mêmes. Ils évitent ainsi, l'inscription hypothécaire prise au profit de l'organisme constructeur sur tout immeuble acheté *au moyen de primes*, et n'ont plus à craindre l'exercice par la Société de son action résolutoire. Les particuliers constructeurs peuvent d'ailleurs obtenir plus facilement des prêts supplémentaires et jouissent d'un régime plus favorable leur permettant, malgré l'octroi des primes, de transformer et d'agrandir leur maison et même de la sous-louer sans autorisation.

Le coût de la construction a considérablement diminué au cours de ces dernières années et le prix de revient d'une maison individuelle de type courant ne dépassait pas en 1934 31.463 francs belges, soit 680 francs le mètre carré. Cette somme est inférieure de près de moitié à celle réclamée par les entrepreneurs français pour la réalisation d'un immeuble de même importance.

#### SITUATION FINANCIÈRE DES ORGANISMES

La situation financière des Sociétés agréées apparaît assez obérée. La Société Nationale, afin de combler leur déficit budgé-

taire, est intervenue en faveur de 40 d'entre elles pour un montant global de 567.931 francs.

A l'instigation de la Société Nationale, des mesures très sévères ont été prises pour parvenir au recouvrement des loyers. Les Sociétés agréées peuvent exiger de leurs locataires le versement d'acomptes bi-mensuels ou hebdomadaires et leur faire prendre par écrit l'engagement de payer leur arriéré dès que leur situation deviendra plus satisfaisante.

Les locataires de mauvaise foi doivent être expulsés, sans préjudice des poursuites ultérieures en vue du recouvrement des loyers restant dus ; les indemnités ou allocations de chômage pourront même être saisies ou cédées à concurrence de un cinquième de leur valeur.

Cependant, afin de porter secours aux occupants des Habitations à bon marché durement atteints par la crise économique et nonobstant le déficit d'exploitation des Sociétés agréées, un arrêté du 31 octobre 1934 stipule la possibilité de réduction des loyers des logements modestes aux trois quarts du revenu cadastral.

L'application stricte de cette mesure entraînerait une diminution de recette pouvant atteindre 50 % des barèmes en vigueur et mettrait tous les organismes propriétaires dans l'impossibilité définitive de réaliser l'équilibre de leur budget.

#### ROLE DES CAISSES D'EPARGNE

Le rôle imparti en France aux Caisses d'Epargne en matière d'Habitations à bon marché est confié en Belgique à la *Caisse Nationale d'Epargne et de Retraite*. Cet organisme a consacré à l'amélioration du logement populaire une somme de 2.485.418.702 francs, ce qui représente pour notre pays, en tenant compte de l'importance respective des populations, plus de 15 milliards. Or, la participation des Caisses d'Epargne françaises ne dépasse pas 88.500 francs.

#### II. — ANGLETERRE

La réalisation d'un important programme de construction d'Habitations à bon marché se doublant d'une lutte efficace

contre le taudis a été facilitée en Grande-Bretagne par l'existence de puissantes Sociétés privées *Les Buildings Societies*, qui remplissent à la fois le rôle de nos Caisses d'Epargne et de nos Sociétés de Crédit Immobilier.

1.013 de ces organismes groupaient à la fin de 1933, 1.748.000 souscripteurs de parts et 631.000 déposants ; ces Sociétés administraient en fait à cette époque 10 % des capitaux économisés par la Nation depuis la guerre de 1914, soit environ 38.500 millions de francs.

Les souscripteurs de parts, auxquels est servi un intérêt de 3,50 % net de leurs capitaux, peuvent à tout moment réclamer le remboursement de leurs fonds comme dans une banque ordinaire ; malgré cette disposition, les retraits n'ont jamais été supérieurs à 13 % des sommes dues et les Buildings Societies n'éprouvent pas le besoin de conserver une marge de liquidité supérieure à celle des établissements bancaires.

Dans ces conditions, elles sont parvenues à prêter depuis 1919, sur hypothèque à 5 % : 33.910 millions de francs à 949.000 emprunteurs. Ces capitaux ont permis la construction de 1.300.000 logements et facilité l'acquisition de nombreuses maisons par leurs locataires.

Sans pouvoir participer directement à la lutte contre le taudis, ces organismes, y ont concouru indirectement en facilitant aux travailleurs l'accession à la petite propriété et en rendant ainsi disponible un grand nombre de locaux affectés par la suite aux occupants expulsés des immeubles insalubres.

La création des Buildings Societies est autorisée par le Contrôleur général des Sociétés de Secours mutuels ; elles sont soumises au contrôle de l'Etat et doivent rendre compte des conditions dans lesquelles elles se procurent leurs fonds et pratiquent leurs avances.

Aucune rivalité ne s'est manifestée jusqu'à ce jour entre ces Sociétés, les Caisses d'Epargne et les banques ordinaires, chacune ayant sa clientèle propre et répondant à des besoins différents.



## RÉSULTATS

La construction de nouveaux locaux destinés aux classes laborieuses a été poursuivie très activement par les autorités locales et surtout par l'initiative privée avec ou sans l'aide de l'Etat depuis la fin des hostilités.

Alors que le programme de la loi Loucheur prévoyait en France la réalisation de 200.000 logements en cinq ans, c'est 266.622 maisons et appartements, non compris ceux destinés au remplacement des taudis, qui ont été édifiés en Angleterre pendant la seule année 1933-34. Sur les 268.622 logements, 57.000 seulement ont été aménagés grâce aux subventions de l'Etat, 207.000 ont été construits par l'entreprise privée et 1.900 par les autorités locales.

Les résultats acquis en Angleterre depuis 1919 jusqu'au 31 décembre 1934 sont les suivants :

| AVEC L'AIDE DE L'ÉTAT                                                                  | PAR<br>les autorités<br>locales. | PAR<br>l'entreprise<br>privée, | TOTAL     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-----------|
| En vertu de la loi de 1919 sur l'aménagement des villes et l'habitation.               | 170.090                          | 4.545                          | 174.635   |
| En vertu de la loi de 1919 sur l'habitation (dispositions additionnelles).             | »                                | 39.186                         | 39.186    |
| En vertu de la loi de 1923 sur l'habitation. . . . .                                   | 75.809                           | 362.738                        | 438.047   |
| En vertu de la loi de 1924 sur l'habitation (stipulations financières) :               |                                  |                                |           |
| a) Dans les régions agricoles. . .                                                     | 29.420                           | 2.062                          | 31.482    |
| b) Dans les autres régions. . .                                                        | 474.682                          | 13.359                         | 488.041   |
| En vertu de la loi de 1930 :                                                           |                                  |                                |           |
| a) Dans les régions agricoles. . .                                                     | 397                              | »                              | 397       |
| b) Dans les autres régions. . .                                                        | 32.963                           | 361                            | 33.324    |
| Total des maisons construites avec l'aide de l'Etat . . .                              | 782.861                          | 422.251                        | 1.205.112 |
| Total des maisons construites sans l'aide de l'Etat jusqu'au 30 septembre 1934 . . . . | 12.698                           | 1.273.833                      | 1.286.531 |
| Total général . . . . .                                                                | 795.559                          | 1.696.084                      | 2.491.643 |

Soit au total 2.491.643 maisons dont 1.205.112 construites avec l'aide de l'Etat et 1.286.531 indépendamment de ce concours. Ces nouveaux logements abritent à l'heure actuelle un quart de la population anglaise.

#### LUTTE CONTRE LE TAUDIS

La loi du 1<sup>er</sup> août 1930 tend à faciliter et à améliorer la démolition des locaux malsains et des zones insalubres et leur réaménagement. Elle se préoccupe également d'assurer le relèvement matériel et moral des familles expulsées.

Un plan quinquennal prévoit le remplacement de 280.000 immeubles malsains répartis dans 1.295 régions déterminées et le transfert de 1.250.000 personnes dans 300.000 logements nouveaux. Ainsi les spécialistes estiment qu'il faudra cinq ans pour remédier à un mal qui a mis cent ans à se développer.

Le montant total des capitaux prévus pour les nouvelles constructions est de 115 millions de livres sterling. La première année, le Trésor doit fournir une contribution de 620.000 livres s'élevant régulièrement pour atteindre 3.100.000 livres, la cinquième année et rester identique pendant les 35 années suivantes. D'autre part les autorités locales sont tenues d'inscrire à leur budget pendant 40 ans une somme de 3 livres 15 shillings par maison et par an, correspondant à un subside de 214.000 livres pour la première année, de 1.070.000 livres à partir de la cinquième.

Au 31 décembre 1934 : 52.000 maisons prévues pour 250.000 locataires avaient été construites par les autorités locales et par les Sociétés reconnues d'utilité publique en remplacement des immeubles insalubres.

#### LUTTE CONTRE LE SURPEUPLEMENT DES LOCAUX

L'amélioration du logement populaire exige au même titre que la destruction des immeubles insalubres, la disparition des habitations surpeuplées.

Une enquête effectuée à ce sujet dans la région de Londres a donné les résultats suivants :

Si 200.000 logements nouveaux sont nécessaires pour héber-

ger l'excédent résultant d'un accroissement normal de la population, 73.500 devront être affectés aux occupants expulsés des ilots insalubres et 45.000 seront indispensables pour éviter que plus de 2 personnes ne logent dans la même pièce. On estime que 400.000 pièces nouvelles permettraient de réduire la moyenne d'habitation à une personne et demie par chambre à coucher.

Un tel programme exige un effort financier considérable, car il importe de mettre à la disposition des familles expulsées des appartements plus vastes pour un loyer identique.

Jusqu'à présent la construction de maisons d'un loyer de 5 à 10 shillings par semaine convenant à un ménage ouvrier vivant du salaire moyen actuel n'a jamais pu être réalisée. Un local de 3 chambres coûte environ 30 à 40 shillings, et ce prix dépasse sensiblement les capacités d'une partie de la population et notamment celles des chômeurs au nombre de 2 à 300.000 vivant dans le grand Londres ; il s'agit donc d'une question d'assistance distincte de celle de l'habitation proprement dite.

Un projet de loi déposé sur le bureau de la Chambre des Communes le 17 janvier 1935 a pour objet :

- 1° De remédier au surpeuplement dans les villes et les villages et d'en éviter le renouvellement ;
- 2° De réaménager de vastes quartiers que couvraient les taudis détruits ;
- 3° De modifier la situation de Sociétés bénévoles d'habitation ;
- 4° De reviser la réglementation relative à l'abolition des taudis ;
- 5° De modifier la procédure des indemnités d'expropriation ;
- 6° De donner une assistance financière aux autorités locales ;
- 7° De stabiliser les subventions et les prêts destinés à l'habitation.

### LOGEMENTS RURAUX

Malgré l'importance relativement faible de la population agricole en Angleterre, le Gouvernement s'est préoccupé des conditions du logement rural.

Une loi votée en 1926 prévoyait en faveur des propriétaires fonciers des avances ou subventions pouvant atteindre 100 livres et destinées à l'aménagement des habitations réservées aux travailleurs ruraux, à la condition que la valeur de ces habitations ne dépasse pas 400 livres.

Les loyers des locaux ayant bénéficié de ces avances ne peuvent être augmentés et leurs occupants devront obligatoirement exercer la profession d'ouvriers agricoles. En 1933 : 11.000 maisons avaient été ainsi améliorées.

La location des *tied cottages* (logements appartenant au propriétaire foncier et loué par lui à son employé) a été réglementée. La durée de cette location est fonction du louage de service et cesse automatiquement si l'ouvrier est congédié ou abandonne son travail.

Le *tied cottage* peut toutefois être loué indépendamment de l'emploi de son locataire comme un local ordinaire. L'occupant peut être congédié malgré paiement régulier, si le propriétaire obtient du *Comité agricole du Comté* un certificat attestant que l'habitation lui est nécessaire pour une autre personne engagée par ses soins pour travailler dans son exploitation. Le bailleur devra alors assurer un logement à l'ancien occupant.

La valeur locative des *tieds cottages* a été fixée à 13 shillings 10 au maximum par semaine ; cette disposition présente l'inconvénient d'empêcher le propriétaire d'affecter une somme importante à la réparation des locaux.

Enfin, la législation sur les logements ruraux a été complétée par une loi du 29 juillet 1931 qui projetait la construction de 40.000 habitations agricoles et la constitution des ressources destinées à y faire face.

#### CONSTRUCTIONS D'ENSEMBLE

L'Angleterre a été le premier pays à réaliser en matière d'Habitations à bon marché de vastes constructions d'ensemble, qui sont l'œuvre, soit des autorités locales, soit de l'initiative privée, soit des Sociétés reconnues d'utilité publique, véritables associations entre l'action de la philanthropie privée et celle des collectivités publiques.



Certains urbanistes sont partisans des groupes d'habitations collectives situées dans les quartiers centraux des villes, d'autres au contraire favorisent la décentralisation et l'édification dans les faubourgs de cités particulières composées uniquement de cottages. Il semble que la préférence des particuliers s'oriente vers cette dernière conception.

Les résultats obtenus ont d'ailleurs été particulièrement remarquables. Letchworth, première cité-jardin réalisée en Angleterre, a acquis le caractère d'agglomération complète se suffisant à elle-même, souhaité par l'urbaniste M. Ebenezer Howard. Sa superficie totale atteint 4.562 acres, dont 135 sont réservées aux usines et manufactures et 57 au centre commercial. La partie destinée à l'habitation est séparée par un monticule de terrain de celle consacrée à l'industrie, et cette dernière est située de manière à ce que les vents dominants emportent les fumées hors de la ville.

En 1932, 57 usines, 65 ateliers et 164 magasins occupaient 7.850 ouvriers et employés, sur une population totale de 16.000 personnes logées dans 3.779 maisons. Les établissements industriels travaillaient malgré la crise à plein rendement et le chômage n'atteignait que 336 salariés.

Les questions d'hygiène ont été particulièrement étudiées et 270 acres sont réservées aux terrains de jeux et aux espaces libre plantés d'arbres. La mortalité générale de 11,4 0/00 dans toute l'Angleterre n'était à Letchworth que de 6,7 0/00. La mortalité infantile n'atteignait que 29 0/00 au lieu de 64 0/00 dans le reste du pays. Enfin, alors que les statistiques démontrent que les cas de décès sont les plus fréquents au cours de la deuxième année d'existence, aucun cas de mort n'était à signaler parmi les enfants, âgés de 2, 3 ou 4 ans.

La population de la cité-jardin de Welwyn, la plus saine de toute l'Angleterre, était en 1933 de 8.586 personnes.

Le développement industriel et commercial est également constant et la Compagnie de chemin de fer qui dessert la Cité a dû augmenter de 10 le nombre des trains quotidiens la rattachant à Londres ; un projet de gare de marchandises est en instance. De nombreux industriels sont sollicités pour la création de nouvelles usines. Les conditions d'hygiène réalisées dans la

cité de Welwyn ont permis d'obtenir des résultats extraordinaires : la mortalité n'est que de 5,9 0/00 et la mortalité infantile notamment est tombée à 23 0/00 alors qu'en France elle s'établit à 76 0/00. Ainsi les deux tiers des enfants qui meurent dans notre pays pourraient être sauvés s'ils habitaient cette cité-jardin. Enfin, la natalité a atteint 18,3 0/00 alors qu'elle est en Angleterre de 14,4 0/00 et en France de 17,60 0/00.

On comprend aisément qu'en présence de tels résultats, les Pouvoirs publics aient cherché par tous les moyens à développer et à faciliter la création de nouvelles cités et à hâter le développement de celles qui existent déjà.

Une loi promulguée en juillet 1932 complète les dispositions déjà prévues en matière d'aménagement rural et urbain et accorde les pouvoirs les plus étendus aux autorités locales.

Cette loi autorise le Ministre comp  t  nt lorsqu'une ou plusieurs autorités locales ou une Société reconnue d'utilité publique projettent d'aménager une cité-jardin, à acquérir le terrain nécessaire pour le compte de l'autorité ou de la Société.

Des prêts peuvent être consentis par des commissions de crédit des travaux publics avec l'approbation du Trésor, aux autorités reconnues dans le but d'aménager des cités-jardins conformément à des plans approuvés par le Ministre.

#### RÉALISATIONS DES AUTORITÉS LOCALES

En général, les autorités locales se sont attachées à réaliser, soit dans les agglomérations elles-mêmes, soit en banlieue, de vastes projets d'ensemble assurant à leurs occupants des conditions de confort et d'hygiène impossibles à obtenir dans des constructions séparées.

Pour la Vile de Londres, le Conseil du Comté a fait construire des blocs d'immeubles dans les quartiers centraux : 8 domaines (2 au nord et 6 au sud de la Ville) ont été aménagés, le plus important, celui de Clapham Park, comprend 638 immeubles susceptibles de loger 4.334 personnes.

D'importantes cités satellites ont été créées aux environs de Londres. Au total 97.567 logements ou maisons individuelles ont

été aménagées par les autorités locales, alors que l'entreprise privée, les Sociétés d'Habitations et les Sociétés reconnues d'utilité publique en ont édifié 349.692.

Pour la Ville de Manchester, la création de la cité-jardin de Manchester a été prévue sur le domaine de Wythem Shave, d'une superficie de 5.566 acres dont 3.433 ont été acquises par la municipalité.

Cette cité est divisée en zones de densités et de caractères différents, selon le principe des cités-jardins de Letchworth et de Welwyn. Elle comprend une zone d'habitation devant contenir 25.000 logements (dont 20.000 construits par la municipalité), destinés à héberger 100.000 personnes et une zone industrielle, entourée d'une ceinture agricole avec un centre d'affaires et 8 centres commerciaux.

Dans le courant de 1932, 2 usines avaient déjà été aménagées et la création de 12 nouveaux établissements était envisagée pour la fin de 1933, la création des *terrains de jeux*, de Services sociaux, d'écoles, d'hôpitaux, était également prévue.

Au total, le nombre des maisons construites par la municipalité de Manchester, tant à l'intérieur de la Ville que dans les environs, s'élevait au 21 septembre 1931 à 16.038.

Pour la Ville de Liverpool, les autorités locales avaient réalisé au début de 1931, la construction de 26.427 maisons servant à loger environ un huitième de la population. Les divers domaines aménagés ont une superficie totale de 4.000 milles carrés sur lesquels les voies publiques occupent une superficie d'environ 90 milles.

La destruction de 6 zones insalubres comprenant 765 maisons avec 5.000 habitants a été décidée ainsi que la reconstruction à la même place d'immeubles à loyers modérés.

Les autorités locales de la Ville de Leeds prévoient en matière de constructions à bon marché le plus vaste programme de toute l'Angleterre. Le projet envisage la destruction de 30.000 maisons et la construction de 30.000 locaux nouveaux pour une somme globale de 12.000.000 de livres. La charge annuelle sera pour la ville de 112.500 livres pendant 4 ans, ce qui équivaut pour le contribuable à un impôts de 9 shillings par livre au cours de cette période.

## RÉALISATIONS DES SOCIÉTÉS RECONNUES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les Sociétés reconnues d'utilité publique dont l'action en matière d'Habitations à bon marché ne date que de l'après-guerre ont obtenu des résultats très satisfaisants. Les 8 Sociétés les plus importantes avaient jusqu'en 1933 réalisé la construction de 4.268 maisons logeant environ 160.000 personnes. Au début de 1934, elles avaient démoli 8.058 immeubles insalubres comprenant 793 logements ou appartements occupés par 41.741 personnes. Ces Sociétés se chargent également d'effectuer des prêts aux particuliers pour leur faciliter l'accession à la petite propriété.

## RÉALISATION DE L'INDUSTRIE PRIVÉE

La participation de l'industrie privée à l'amélioration du logement populaire est particulièrement importante en Angleterre. *La Great Western Railway* se charge de faire des avances à ses employés ou ouvriers désireux de devenir propriétaires. Pour ceux qui ne peuvent ou ne désirent pas construire leur logement, elle a édifié elle-même divers villages-jardins et les a loués à des Sociétés reconnues d'utilité publique par un bail emphytéotique d'une durée de 99 ans moyennant un loyer représentant 4 % des sommes qui lui sont dues. La firme *Steward et Lloyds* à Carby a construit 549 logements destinés à ses 2.500 ouvriers et employés.

## EN ECOSSE

Le nombre des maisons à bon marché construites par les autorités locales écossaises, avec l'aide de l'Etat s'élevait en 1934 à 221.565.

La destruction des immeubles insalubres se poursuit selon un rythme très satisfaisant.

La municipalité de Glasgow estime que les derniers taudis subsistant auront définitivement disparu de la ville avant 1938, les occupants actuels étant transférés dans des appartements plus sains.



## EN IRLANDE

La nouvelle loi sur les loyers, votée dans l'Etat libre d'Irlande, prônait la suppression des taudis et leur remplacement par des habitations modestes mais salubres.

L'Etat s'engage à supporter les deux tiers de la charge annuelle des emprunts consacrés à la construction de nouvelles maisons à bon marché et à accorder à concurrence de 60 % de la dépense, des subventions destinées à l'achat et à la remise en état des immeubles améliorables.

Les loyers des nouvelles maisons seront fortement réduits, grâce au concours des communes, se montant à 3 livres par an et par immeuble.

## III. — ALLEMAGNE

Malgré les difficultés financières et économiques rencontrées par le Reich depuis la signature du Traité de Paix, le nombre des immeubles construits de 1913 à 1934 dépasse 2.500.000 ; résultat sensiblement plus satisfaisant que celui obtenu en Angleterre pendant la même période.

## CONCOURS FINANCIER

Les Pouvoirs publics, les municipalités, les Compagnies d'Assurance et les Assurances sociales ont apporté leur concours à l'œuvre entreprise en faveur du logement populaire.

Les Caisses d'Epargne, véritables coopératives de Crédit Immobilier y ont également participé comme en Grande-Bretagne. Ces Caisses, placées sous le contrôle de l'Etat, étaient en 1931 au nombre de 270, dont 46 représentant 95 % des capitaux déposés, avaient été définitivement admises à continuer leurs travaux ; 5 % de leur capital était réparti entre 127 petites Sociétés provisoirement autorisées dont le nombre total était de 200 à la fin de 1932 avec 385.000 adhérents.

*1° Construction d'immeubles nouveaux.*

La moitié du produit de l'impôt sur les loyers « Hauszinsstener » était jusqu'en 1931 consacré à la construction de nou-

velles habitations. Réduit du quart à partir du 1<sup>er</sup> avril 1935, de 50 % à partir du 1<sup>er</sup> avril 1937, il sera supprimé à partir du 1<sup>er</sup> avril 1940. Jusqu'à cette date, le produit de l'impôt est affecté aux dépenses générales de l'Etat et des communes, mais ces collectivités peuvent, comme par le passé, en consacrer une partie à la construction de maisons ouvrières.

D'autre part, le Ministère Fédéral a mis, au cours des années 1933 et 1934, à la disposition des constructeurs une somme de 20 millions de marks à un taux d'intérêt variable selon le cas.

Les locaux bénéficiant des prêts doivent répondre à certaines conditions d'hygiène et de sécurité et comprendre au minimum : une cuisine, une salle à manger, une chambre à coucher, une autre pièce, une cave et une buanderie. L'adjonction d'une annexe est prévue si l'occupant exerce le métier d'artisan.

Le prix de revient de ces constructions ne peut dépasser 8.000 marks et, à titre exceptionnel, 10.000 marks.

Des subventions atteignant 1.500 marks peuvent également être attribuées par préférence aux familles nombreuses et victimes de la guerre construisant des maisons individuelles. Ces subventions sont augmentées de 500 marks si l'intéressé a plus de quatre enfants à sa charge, à la condition que le logement comprenne au moins trois pièces.

Si le bénéficiaire construit un second logement, la subvention peut atteindre 2.500 marks.

## *2° Transformation d'immeubles déjà existants.*

En vertu d'un décret-loi de juin 1932, 50 millions de reich marks ont été mis à la disposition des propriétaires désirant transformer de vastes appartements actuellement inoccupés par suite de la crise et les subdiviser en plusieurs petits logements. Ces transformations ont porté, en 1932, sur 12.900 appartements, représentant environ un quart des 47.000 nouveaux locaux mis à la disposition de la population.

### 3° *Etablissement de chômeurs dans des colonies suburbaines.*

Afin de combattre le chômage, de diminuer la charge des allocations et de remédier à la thésaurisation, le Reich hitlérien a tenté d'obtenir le retour à la terre des ouvriers ne trouvant pas d'emploi dans les villes. A cet effet, la loi du 1<sup>er</sup> juin 1933 prévoit une dépense de 120 millions de marks affectés à la construction de 20.000 maisons individuelles et à l'aménagement de 100.000 jardins ouvriers. Le prix de revient de ces maisons ne doit pas dépasser 3.000 marks. Elles comprennent obligatoirement : une salle commune de 12 mètres carrés et deux autres pièces plus petites.

La superficie minimum des jardins est de 400 mètres carrés, s'ils ne sont pas attenants à une maison d'habitation, de 500 à 600 mètres carrés dans le cas contraire. Ils ne peuvent être attribués qu'à des chômeurs totaux ou à des ouvriers ne travaillant pas plus de deux ou trois jours par semaine, avec priorité aux chômeurs de longue date et aux familles nombreuses.

Les dépenses de construction sont supportées en partie par le bénéficiaire sous forme de travail, en partie par les municipalités sur leurs ressources propres ou au moyen de fonds qu'elles se procurent par l'emprunt. Le solde reste à la charge de l'Etat qui accorde aux autorités locales des prêts au taux de 4 % ramené à 3 % pour les trois premières années), garantis par une hypothèque, et dont le montant ne peut dépasser 2.500 marks pour les habitations et 100 marks pour les installations de première nécessité concernant les jardins.

Préalablement à toute construction, le terrain est aménagé soit par les municipalités, soit par des groupements de communes, soit par des entreprises d'utilité publique.

Les propriétaires des maisons ouvrières sont exemptés, jusqu'au 31 mars 1944, de l'impôt sur le revenu du capital immobilier, de l'impôt général sur le capital, de l'impôt foncier du Reich et de la moitié de la contribution foncière locale, même si le prix des constructions dépasse les maxima fixés.

Les autorités du Reich font porter leur effort de coloni-

sation suburbaine sur les villes moyennes et petites, de préférence aux grandes agglomérations.

A la fin de l'année 1934, 46.000 ouvriers avaient ainsi été déplacés.

### LUTTE CONTRE LE TAUDIS

La destruction des taudis a été poursuivie moins activement qu'en Angleterre. 5.177 immeubles insalubres ont été abattus en 1930, 4.398 en 1931, 4.000 environ pendant chacune des années suivantes. Ces résultats sont nettement insuffisants par rapport aux 300.000 logements malsains qu'il importe de faire disparaître. Dans la banlieue de Berlin, des milliers de familles sont logées dans des baraquements ou dans des wagons désaffectés.

### RÉSULTATS

Le nombre de nouveaux logements mis à la disposition du public depuis 1930 s'établit de la façon suivante :

1930 : 197.040 appartements et maisons individuelles.

1931 : 148.711 logements, dont 26 % dépendant de maisons individuelles (89 % de ces constructions ont bénéficié des avances de l'Etat).

1932 : 160.000 logements, dont 64 % dépendant de maisons individuelles pour une dépense globale de 700 millions de reich marks, soit 4 milliards 200 millions de francs. Au cours de cette même année, 71.123 immeubles ont été achevés dans les villes comptant plus de 10.000 habitants, et le nombre de permis de bâtir délivré par les autorités du Reich est tombé à 57.268, contre 80.045 en 1931. Dans les villes de plus de 50.000 habitants, l'accroissement du nombre de logements a été de 47.000, contre 115.000 en 1931 et 157.000 en 1930.

1933 : 200.000 logements, pour une dépense de 800 millions de reich marks (soit 4.800 millions de francs).

L'année 1933 a été caractérisée par une activité considérable en matière de transformation des locaux situés dans les communes de plus de 10.000 habitants. 31.500 nouveaux logements ont ainsi été créés avec l'aide de l'Etat. En contre-partie,



10.300 anciens appartements ont disparu, ce qui fixe le chiffre net de l'accroissement à 21.200.

1934 : 300.000 logements, dont 120.000 provenant de la transformation de grands appartements, pour une dépense de 1.200.000 reich marks (soit 7 milliards 200 millions de francs). Les sommes versées ou avancées par les Pouvoirs publics s'élevaient, pour l'année 1934, à 250 millions de reich marks dont 100 millions ont été remis à titre de subvention pour l'aménagement d'anciens immeubles. Au cours de la même année, les prêts des Compagnies d'assurances et Assurances sociales d'une part, des Caisses d'Epargne d'autre part, atteignaient respectivement 690 millions de francs et 810 millions de francs.

#### IV. — ETATS-UNIS D'AMERIQUE

La crise économique a déterminé une importante évolution dans la politique suivie par les Etats-Unis en matière de logement populaire. La situation critique de l'industrie du bâtiment et le chômage particulièrement important dans ce corps de métier ont déterminé les Pouvoirs publics à intervenir dans un domaine réservé jusqu'alors à l'initiative privée. Cependant, l'adoption de mesures d'ordre général, applicables à l'ensemble du pays a été compliquée et retardée par l'existence d'une législation propre à chacun des Etats composant l'Union, dont certains s'étaient déjà préoccupés, avant 1932, du logement des classes laborieuses et de la question des taudis.

##### a) Résultats obtenus dans les différents Etats et Villes de l'Union.

##### ETAT DE NEW-YORK

Une loi votée en 1926 prévoit la création de Sociétés publiques et de Sociétés privées à dividende limité. Seules les Sociétés publiques peuvent procéder à des expropriations. La création de ces Sociétés est soumise à l'approbation du Bureau d'Etat de l'Habitation, composé de cinq membres nommés par le Gouverneur. Elles sont tenues de fournir un tiers du capital

nécessaire à l'exécution de leurs projets, le solde étant emprunté sur première hypothèque à 5 % au maximum. Le montant maximum des réserves est fixé à 12 % du capital, l'excédent des bénéfices étant affecté après paiement du dividende maximum (6 %), à la réduction des loyers.

Ces Sociétés ont aménagé 1.711 appartements comprenant 6.574 pièces, dans des immeubles situés sur *Segwick Avenue*, *Grand Street*, etc... Les loyers des logements sont souvent inférieurs aux maxima légaux et les moins élevés ne dépassent pas 9 dollars par pièce et par mois, ce qui constitue pour les Etats-Unis une dépense très limitée.

Indépendamment du concours de l'Etat, des blocs d'immeubles à bon marché ont été construits dans la cité de Brooklyn par la *City and Suburban Houses Cy*.

Grâce au legs de 1 million de dollars émanant d'un riche philanthrope, 22 immeubles comportant 343 appartements ont été élevés sur un terrain dont ils couvrent seulement 40 % de la superficie. Ce groupe présente donc des qualités remarquables d'hygiène et d'aération.

### *Lutte contre le taudis.*

L'Etat de New-York s'est également préoccupé de la question des taudis ; dans cette capitale, la plus grande du monde, existait encore en 1933 : 67.000 vieilles maisons insalubres composées de chambres donnant sur d'étroites courettes. Dans ce type d'habitations, nommées en Amérique « dumb-bell » (habitations-cloches), vivaient 528.000 familles. Une enquête portant sur 97 blocs comprenant 27.000 appartements a révélé que 30 % des logements étaient inoccupés. Ainsi, non seulement la subsistance de ces blocs malsains présente de graves inconvénients pour la santé physique et morale de leurs occupants, mais elle entraîne une perte importante de capital et d'espace disponible.

Cependant, leur destruction ne pouvait être entreprise qu'après l'achèvement de nouveaux immeubles où les familles expulsées trouveraient à se loger dans des conditions identiques, c'est-à-dire pour environ 5 dollars 37 par pièce et par

mois. L'initiative privée ne pouvait obtenir seule de semblables résultats, la construction de ces immeubles a été confiée aux Sociétés publiques et privées de la loi de 1926.

D'après le dernier rapport du *Bureau Gouvernemental de l'Habitation*, cinq projets, portant sur la suppression d'ilots insalubres, ont été présentés et approuvés au cours de 1934 ; ils concernent les quartiers de Manhattan, Brooklyn, the Brown et Queens. Le coût total de ces projets est de 26.361.000 dollars.

Un sixième projet en préparation envisage la disparition de 20 blocs d'immeubles insalubres situés dans le quartier Est de Manhattan, pour une dépense totale de 45 millions de dollars.

### CALIFORNIE

Les Pouvoirs publics sont intervenus dès 1922 en faveur du logement des vétérans de la guerre de Cuba contre l'Espagne, de l'expédition des Philippines, de la guerre des Boers et surtout de la grande guerre 1914-1918.

Le *Veteran's Welfare Board* est chargé de consentir aux anciens combattants des prêts pour l'acquisition de leur logement et de petits domaines ruraux ; cet organisme est autorisé, pour se procurer les fonds nécessaires, à émettre des bons à concurrence de 100 millions de dollars.

La dépense totale pour les acquisitions de fermes ou de maisons s'élevait, au 1<sup>er</sup> juillet 1934, à 56.349.938 dollars. A cette date, sur 44.038 demandes présentées, 22.090 avaient reçu satisfaction et 1.427 avaient été annulées pour fausses déclarations.

Les fermes ou résidences doivent être situées dans l'Etat de Californie et leur valeur ne peut excéder 7.500 dollars ; cette somme est payée à raison de 2.500 dollars par le vétéran personnellement, le solde étant avancé par le Bureau qui décide souverainement de l'attribution du prêt. Le propriétaire est responsable de l'entretien de la propriété, du paiement des taxes, des réparations et des assurances ; en cas de négligence de sa part, les sommes dues sont payées par le Vétéran's Board qui les met au compte de l'emprunteur avec intérêt à 7 %. Lorsque l'emprunteur est défaillant, la propriété de l'habitation

ou de la ferme revient au Bureau, les sommes précédemment versées lui restant acquises à titre de loyer. Le vétéran ne peut vendre la propriété avant de s'être libéré entièrement des annuités restant dues ; il lui est interdit de la louer sans l'assentiment du Bureau.

Jusqu'à l'été 1931, les annuités les prêts ont été régulièrement payées, mais, en janvier 1934, l'arriéré atteignait 1 million de dollars environ.

Afin de ne pas accabler les chômeurs et les victimes de la crise, le Vétéran's Welfare Board a consenti à transformer 1.519 contrats d'acquisition par annuités en contrats de bail comportant un loyer mensuel, le vétéran restant alors en possession du domaine avec possibilité de reprendre par la suite le paiement des annuités.

#### PHILADELPHIE

A la suite d'une enquête concernant les conditions d'habitation dans les quartiers insalubres, la destruction des immeubles malsains a été jugée indispensable, bien que la plupart des occupants aient déjà quitté ces locaux pour s'installer en banlieue.

Les autorités ont pu cependant se convaincre que la majorité des employés et ouvriers regrettaient, malgré la facilité des communications, de s'être éloignés du lieu de leur travail ; elles ont mis à exécution trois projets de constructions urbaines comportant : le premier, l'édification de logements destinés à 560 personnes ; le second, la conversion des actuels immeubles insalubres en 68 maisons de trois étages pouvant abriter 720 personnes ; le troisième, la construction de 12 immeubles de trois étages prévus pour 500 personnes.

#### LES VILLES SATELLITES

Les villes satellites ont pris, aux Etats-Unis, une certaine extension sans atteindre cependant la même importance qu'en Angleterre.



*Mairemont.*

Cette cité-jardin créée grâce à la générosité de M. Mary H. Emery, de Cincinnati, comporte 350 maisons individuelles ou collectives, construites par les soins de la Société gérante et louées par elle. De nombreux pavillons ont été édifiés par des particuliers qui doivent se plier à certaines servitudes pendant une période de 50 ans.

*Radburn.*

Située à 17 miles 1/2 de New-York, à l'Ouest de l'Hudson, cette cité prévue pour une population de 25.000 habitants abritait au 27 avril 1931, 1.015 personnes réparties en 225 familles comptant 267 enfants de moins de 10 ans.

**b) Intervention des Pouvoirs fédéraux.**

La question des taudis et du logement populaire a fait l'objet d'une conférence réunie en 1931 à Washington, à l'instigation du Président Hoover. Cette conférence, groupant 3.700 personnes particulièrement compétentes en matière de prévoyance sociale, a examiné de nombreux rapports sur les conditions d'habitation de la population laborieuse, sur la forme, la disposition et le prix de revient des Maisons à bon marché.

Les délégués ont constaté que malgré la réputation de prospérité dont les Etats-Unis bénéficiaient dans le monde entier, les conditions de logement de la masse populaire, notamment dans les grands centres tels que New-York ou Chicago, étaient pires que dans les villes européennes.

La conférence de Washington s'est séparée sans avoir fixé un programme de construction, ni déterminé les moyens financiers propres à en assurer l'exécution. Elle préconisait simplement la création d'un *Institut National de l'Habitation*, composé d'un service d'enquêtes, d'un service de renseignements et d'un service de démonstration.

L'abondante documentation réunie lors de cette conférence avait cependant persuadé la majorité des dirigeants et les membres du congrès de la nécessité d'une action d'ensemble.

Une loi votée en 1932, à l'instigation du sénateur Wagner et du député la Guardia, dite « loi sur la construction et aide en cas d'urgence » autorise la *Reconstruction Finance Corporation* à consentir des prêts aux Etats et municipalités pour leurs travaux de pavages des rues, d'égouts, transports en commun, terrains de sport et en particulier pour la destruction des taudis et leur remplacement par des immeubles salubres. Ces dispositions sont également applicables aux Sociétés d'Habitations à bon marché susceptibles de recevoir des avances par l'intermédiaire des Commissions officielles municipales.

La *Reconstruction Finance Corporation* a pu ainsi consentir un prêt de 8 millions de dollars à la Société d'Habitations à bon marché Knickerboker Village, pour un projet comportant la démolition de taudis et la reconstruction de logements destinés à 1.600 familles dans un des quartiers les plus malsains de New-York. Les immeubles nouveaux construits en béton armé comprennent 1.630 appartements avec 6.030 pièces et 40 magasins.

Afin de remédier à la situation critique des Sociétés de Crédit Hypothécaire, une loi votée en 1932, sur proposition du Président Hoover autorise la création d'une Banque Nationale Fédérale (*Home Loan Bank*) avec succursales régionales. Cette banque émet des bons dont le montant mis à la disposition des Sociétés de Crédit permet à ces organismes de reprendre leurs opérations de prêts destinés à la construction et à l'accession à la petite propriété.

Les autorités fédérales espèrent que ces dispositions permettront l'édification de 800.000 nouvelles maisons.

La candidature de M. F. Roosevelt et son élection devaient bouleverser de fond en comble la politique jusque-là non participationniste des Etats-Unis en matière d'industrie privée.

Le Congrès a voté un crédit de 3.300.000.000 de dollars pour stimuler l'activité économique du pays et remédier au chômage. Sur cette somme, 1.400.000.000 feront l'objet de prêts destinés à la construction et 600.000.000 seront mis à la disposition des villes et circonscriptions administratives.

*Constructions urbaines.*

La loi dite « National Recovery Act » (art. 203) prévoit l'établissement d'un programme général de travaux publics et autorise le Gouvernement à construire, financer ou aider à la réalisation et au financement des projets tendant à la construction, la reconstruction, la modification ou les réparations sous le contrôle de l'autorité publique, d'habitations à bon marché et à la destruction des taudis.

Des subventions ont été prévues mais seulement à concurrence de 30 % du prix de revient des constructions ; les constructeurs peuvent également bénéficier de prêts consentis au taux de 4 %, dont la période d'amortissement sera établie en fonction de la durée approximative des bâtiments ; le remboursement de ces prêts doit être garanti par une hypothèque de premier rang.

Ces subventions et ces prêts sont accordés en tenant compte, d'une part, du programme général de construction pour tous les Etats-Unis, d'autre part, des projets d'aménagement et d'extension des villes.

Les terrains sont choisis de préférence dans la périphérie des agglomérations. Les projets peuvent comprendre des jardins, des terrains de sport, des écoles, des boutiques, etc...

Afin d'intensifier la lutte contre le taudis et la construction d'habitations salubres, une commission de l'Habitation, la « *Public Works Emergency Housing Corporation* » a été constituée à la fin de 1933. Cette commission fait partie de la commission des travaux publics chargée d'organiser les grands travaux sur tout le territoire ; elle est plus particulièrement chargée de suppléer à l'initiative des particuliers et des autorités locales qui ne peuvent se rendre exactement compte des conséquences indirectes des mauvaises conditions de logement.

*Résultats.*

En application de la nouvelle législation, le versement de 44 millions de dollars avait déjà été sollicité au mois de Novembre 1933 pour l'exécution de divers projets et notamment

celui de la *Société des logements de Hillcreek à Philadelphie*, qui prévoit la création de 1.620 pièces dans un parc situé à 6 milles environ du centre de la ville et à proximité d'une zone industrielle, celui de l'*Association de la Banlieue de Saint-Louis* comporte 252 appartements avec un total de 641 pièces, celui de la *Commission municipale de Redressement économique de Cleveland* qui doit être effectué par l'intermédiaire d'une Société à dividende limité, pour une dépense globale de 14 millions de dollars (dont 12 millions de prêt du Gouvernement fédéral; enfin celui de la *Roosevelt Terrace*, à San Francisco, qui envisage l'aménagement de 886 appartements avec un total de 3.048 pièces louées au prix moyen de 11dollars par pièce et par mois.

*Constructions sururbaines et rurales.*

Le *National Recovery Act* ne s'est pas uniquement préoccupé des conditions d'habitation dans les villes. Une somme de 900 millions de dollars prélevée sur le crédit consacré à stimuler l'activité économique du pays a été mise à la disposition du Gouvernement et des communes pour encourager le retour à la terre des ouvriers en surnombre dans les centres industriels, et pour constituer des colonies mi-urbaines, mi-rurales composées des chômeurs totaux ou partiels.

Les travailleurs sans emploi, pour bénéficier des subventions et des prêts consentis pour une durée de 15 à 25 ans, doivent construire des maisons comprenant au minimum 4 à 5 pièces et élevées sur des terrains d'une superficie maximum de 1 à 4 acres. Leur prix de revient ne peut dépasser 2.000 à 3.000 dollars.

*Accession à la petite propriété.  
et réparation d'immeubles déjà existants.*

Une loi nationale sur l'habitation a été sanctionnée par le Président Roosevelt le 27 juin 1934; elle tend à faciliter aux familles l'accession à la propriété de leurs maisons, à réduire la spéculation, à protéger l'épargne, à offrir un emploi au capital inutilisé, enfin et surtout à remédier au chômage des ouvriers du bâtiment.

Les propriétaires désireux d'effectuer des réparations dans



leurs immeubles et de moderniser leurs installations peuvent bénéficier de prêts de 200 à 2.000 dollars.

Les établissements prêteurs sont garantis par l'Etat à concurrence de un cinquième de leurs avances.

## V. — ITALIE

Les conditions du logement populaire se sont considérablement améliorées depuis la guerre. Il semble même que le nombre des nouvelles constructions achevées au cours des années 1927, 1928 et 1929 ait momentanément dépassé les besoins de la population. Une enquête effectuée en 1931 a démontré en effet que 101.956 logements dans les grandes villes et 127.580 appartements dans les chefs-lieux de province demeuraient inoccupés.

Un tel résultat est dû pour partie à la crise économique qui a diminué les ressources de la population ouvrière et contraint de nombreux locataires à abandonner les locaux qu'ils occupaient.

Cependant, les loyers ont considérablement baissé et la réduction de 10 % imposée par le Gouvernement fasciste en décembre 1930 a été dépassée dans certains immeubles dont les valeurs locatives ont diminué de 20 à 30 %.

Le revenu des propriétés immobilières n'atteignant même pas 3 % du capital, il était normal que les propriétaires découragés renoncèrent à faire construire de nouveaux immeubles.

Dans ces conditions, au cours de l'année 1931, 26.000 logements avec 92.000 pièces ont été mis à la disposition du public dans les 17 villes principales d'Italie, contre 53.000 logements et 187.000 pièces en 1929.

Cependant l'accroissement rapide de la population Italienne et la forte nuptialité existant dans ce pays, n'ont pas permis un ralentissement durable du rythme des constructions et dans les cinq premiers mois de l'année 1934, 18.435 logements comprenant 68.838 pièces ont été aménagés, présentant par rapport à l'année précédente un accroissement de 6.835 logements et de 26.034 pièces.

Parmi les 3.242.407 logements existant actuellement dans les

villes de plus de 20.000 habitants : 1.543.137 ne comprenaient qu'une seule pièce et 1.699.267 une pièce et une cuisine.

Le confort dont ils disposent s'établit de la façon suivante :  
1.836.460 logements ont l'eau courante à l'étage.

2.107.295 ont l'électricité.

937.019 ont le gaz.

308.885 ont des salles de bains.

La préférence des constructeurs va aux immeubles collectifs dont les loyers sont moins onéreux.

457.714 seulement des logements indiqués ci-dessus dépendent de maisons individuelles avec jardins.

Les Instituts Autonomes, organismes d'utilité publique, chargés en Italie du logement populaire ont tenté de remédier à l'exiguïté des locaux en se spécialisant dans l'aménagement d'appartements comprenant 3 à 4 pièces. En 1930, ils ont mis à la disposition du public 12.630 logements avec 45.165 pièces.

#### ASSAINISSEMENT DE RÉGIONS INSALUBRES

Afin de développer la population agricole, le Gouvernement Fasciste a fait un effort considérable pour assainir des régions malsaines de l'Italie et les rendre propres à la culture. L'œuvre accomplie dans les Marais Pontins a occupé pendant 2 années 1.000 travailleurs qui ont construit 360 kilomètres de routes, 400 kilomètres de canaux, 2.000 kilomètres de canaux d'irrigation et 87 ponts. Deux villes Sabaudia et Pontinia ont été créées de toutes pièces ; la première prévue pour une population de 50.000 à 60.000 habitants comprenait, en 1934, 500 immeubles abritant 10.000 personnes.

Toutes facilités ont été accordées par l'Etat aux travailleurs agricoles et aux ouvriers en chômage dans les centres industriels pour s'établir dans cette région autrefois déserte.

On prévoit, dans un avenir prochain, la construction de 4.500 nouvelles habitations destinées à 50.000 personnes se consacrant en majeure partie à l'agriculture. Le programme d'assainissement et de colonisation doit d'ailleurs s'étendre dans les années à venir au Sud de l'Italie et aux Iles.

## VI. — ESPAGNE

Une commission de Politique Sociale de Logement, créée par décret du 18 juillet 1931, a été chargée d'étudier une nouvelle législation sur l'urbanisme en vue de coordonner et d'encourager les efforts de l'Etat, des municipalités et des particuliers en matière de construction. Elle doit en outre émettre des avis sur toutes les questions entraînant la participation financière de l'Etat.

Dotée de la personnalité juridique, elle peut vendre, échanger, louer, administrer les domaines qui lui seront adjugés.

### MADRID

La ville de Madrid a fait édifier une cité comportant 702 logements sur l'emplacement d'anciens immeubles insalubres. Cette cité se compose de 100 immeubles de 3 étages avec 600 appartements et un certain nombre de maisons individuelles ; le tout susceptible de loger 3.500 personnes.

Les habitations sont en général de 4 pièces avec tout le confort moderne et sont louées pour une somme de 15 pesetas par mois ; au cas où le locataire désire devenir propriétaire du local, il devra verser chaque mois une somme supplémentaire de 6 pesetas pendant une durée de 30 ans. Moyennant le versement de 10 pesetas tous les mois pendant 5 ans, l'occupant peut également se procurer le mobilier nécessaire pour son ménage.

## VII. — U. R. S. S.

En raison de l'accroissement exceptionnel de la population, les efforts du Gouvernement n'ont pas suffi jusqu'à ce jour à remédier aux déplorables conditions du logement urbain en Russie Soviétique. L'exode rural au bénéfice des grands centres industriels a pris, depuis la révolution, des proportions considérables. La Ville de Moscou compte à l'heure actuelle un nombre d'habitants supérieur de 73 % à celui de 1912 : la population ouvrière seule ayant augmenté de 760.000 personnes.

De 1924 à 1928 l'Etat et les Sociétés coopératives ont investi dans la construction d'immeubles d'habitation 1 milliard de roubles environ. Les résultats obtenus demeurent néanmoins insuffisants et la surface des locaux d'habitation réservée à chaque citoyen soviétique n'atteint pas 5,9 mètres carrés, alors que légalement elle devrait être de 9 mètres carrés. Cette proportion varie bien entendu dans les diverses villes de l'Union, elle est de 8,7 à Léninegrad, de 5,7 à Moscou, de 5,3 dans la région centrale industrielle.

A la fin de 1928, la population de Léninegrad était logée, en presque totalité (98,5 %) dans des maisons municipalisées. A Moscou, cette proportion n'atteignait que 82,9 %. Par contre, en Ukraine, 60 % des habitants vivaient dans des maisons appartenant à des personnes privées. Cette proportion atteignait 80 % dans la région centrale industrielle. Au total, la moitié de la population de l'U. R. S. S. avait à faire à des propriétaires et non à l'Etat.

### 1<sup>er</sup> PLAN QUINQUENNAL

Le premier plan quinquennal envisageait les moyens d'accélérer le processus de la socialisation de la propriété bâtie et prévoyait l'affectation d'une somme de 5 milliards de roubles à la construction de nouveaux immeubles.

Sur ces 5 milliards, l'industrie devait fournir 1 milliard 500 millions, les Coopératives 1 milliard 300 millions, les transports 400 millions, les municipalités 800 millions, et les particuliers environ 1 milliard.

80 % des ouvriers urbains devaient à l'expiration de la cinquième année être logés dans des immeubles appartenant à la collectivité. La surface à construire était fixée à 62 millions de mètres carrés ; 42 millions de mètres carrés provenaient du Domaine de l'Etat et 20 millions de mètres carrés des propriétés particulières.

Les résultats escomptés n'ont pas été atteints, la surface moyenne de logement par habitant qui devait être portée de 5,7 archines en 1928 à 6,9 archines en 1933 est tombée à 5 archines et malgré une dépense de 4 milliards de roubles en



4 ans, la surface des locaux d'habitation n'a augmenté que de 30 millions de mètres carrés. Cet échec est dû en grande partie à la diminution de la participation de l'industrie privée qui, de 60 % en 1923 et 1928, est tombée à 36 % en 1929, 16 % en 1930, 6 % en 1931, 3,5 % en 1932. D'autre part, l'évaluation des sommes nécessaires aux constructions a été inférieure de 35 à 50 % à la réalité.

### *Décret du 25 mars 1932.*

Le programme du premier plan quinquennal paraissant insuffisant, le Conseil des Commissaires du Peuple et le Comité central du parti Communiste ont décidé, par décret du 25 mars 1932, la construction de 11.500 nouveaux logements répartis en 102 immeubles comprenant 300, 100 ou 50 appartements de 3 ou 4 pièces d'une superficie de 47 à 65 mètres carrés avec cuisine et salle de bains ; ces immeubles sont situés dans différentes villes telles que Moscou, Léninegrad, Kharkow, Stalingrad, Bakou, Kiew, Rostow-sur-le-Don, etc...

Ces logements, destinés à améliorer les conditions d'habitation des *spécialistes et ingénieurs* travaillant dans les entreprises de l'U. R. S. S. et dans les institutions d'enseignement, devaient être achevés en l'espace de deux ans.

Le financement de ces nouvelles constructions était assuré par l'Etat ou prélevé sur les fonds mis en réserve en 1932 pour les matériaux de construction. Les plans laissés à l'initiative des autorités locales étaient soumis à la *Commission du Plan d'Etat* créée en 1930 en vue de surveiller et coordonner les travaux municipaux sur l'étendue du territoire de l'U. R. S. S., et au *Commissariat du Peuple aux Finances*.

### 2° PLAN QUINQUENNAL

Le second plan quinquennal prévoit la construction de 64 millions de mètres carrés de terrain pour une dépense évaluée à 13 milliards 400 millions de roubles.

Afin de remédier à l'instabilité de la main-d'œuvre, problème capital en U. R. S. S., une proportion importante des crédits

doivent être affectés à l'édification de maisons individuelles dans les régions minières et agricoles.

A la fin de 1933, 6 millions de mètres carrés avaient été couverts, soit 50 % du programme prévu pour la première année, alors que 81 % des crédits alloués pour cette même période avaient été dépensés : les prix de revient ont en effet dépassé les évaluations de 10 à 12 %.

Les autorités prévoyaient pour 1934 l'exécution de 80 % du programme annuel et une dépense de 2 milliards 89 millions de roubles ; elles espéraient également que le prix de revient des constructions diminuerait d'au moins 15 %.

Malgré tous leurs efforts le coût de la construction, dont la qualité laisse d'ailleurs beaucoup à désirer, a encore augmenté et la surface habitable n'atteint pas 5.500.000 mètres carrés, plus de la moitié des maisons restant inachevées.

Le seizième Congrès des Soviets, réuni à Moscou en janvier 1935, a indiqué la nécessité d'un contrôle particulièrement strict de l'Etat sur les opérations de construction. Il a émis le vœu que les 325.895 Sociétés coopératives réunissant 86.463.396 adhérents, ayant réalisé, en 1931, un chiffre d'affaires de 11.863.896.000 dollars participent d'une manière plus effective au financement de ces opérations.

#### TAXE POUR LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT

Afin de pallier aux difficultés financières rencontrées dans l'exécution du plan de construction, le Gouvernement Soviétique a, par arrêté du 23 janvier 1934, institué une taxe pour la construction de logements, qui atteint tous les salaires dépassant 100 roubles par mois, ainsi que les ressources des employés, artisans ou autres citoyens recevant un salaire inférieur mais disposant de revenus personnels. Le montant de cette taxe varie de 1,25 à 24 % suivant la catégorie des revenus ; les Koulaks, ou paysans aisés, sont les plus lourdement atteints. Certaines catégories de citoyens privilégiés, tels que les Héros du Travail, les militaires en service actif, les anciens membres de la Garde Rouge, etc..., en sont exemptés. Des abattements allant de 25 à 40 % sont prévus en faveur des travailleurs ayant 4 ou 5 personnes à leur charge.

## VILLES SOCIALISTES

La caractéristique la plus intéressante de l'œuvre entreprise en Russie en matière d'Habitations à bon marché réside dans la création des « Villes Socialistes », industrielles et rurales construites sur les plans de l'ingénieur Zelenko. Ces nouvelles cités doivent faire disparaître toute inégalité dans les conditions d'existence des travailleurs urbains et ruraux.

Plus de 1.200 projets ont été étudiés et certains ont déjà été réalisés au barrage du Dnieper, à Rostow-sur-le-Don, à Stalingrad, à Nijni-Novgorod. Ces nouvelles villes ne sont plus du type rayonnant, mais *linéaires* et situées le long de la ligne de transport. Une ville de 50.000 habitants atteint ainsi 5 à 6 kilomètres de long sur 2 ou 3 kilomètres de large.

Les immeubles d'habitation sont réunis en blocs prévus pour 2.000 à 3.000 individus et situés entre les quartiers industriels, abattoirs, blanchisseries, etc., et les établissements publics, salles de concert, théâtre, cinémas, bibliothèques, de telle sorte que l'ouvrier soit obligé de passer chez lui en quittant son travail pour aller aux lieux de réunions et de distractions.

Des fermes pour la culture maraîchère et pour l'élevage ont été prévues à proximité de ces villes satellites.

Le plan des villes agraires diffère sensiblement et doit être établi sur un terrain de 500 à 600 kilomètres carrés, la population se concentrant autour des fermes situées à proximité du matériel agricole. Les directives générales pour la construction des villes socialistes ont été fixées par un arrêté du 16 mai 1930 et certaines villes, notamment Stalingrad, ont organisé une direction spéciale à cet effet.

Les résultats les plus satisfaisants semblent avoir été obtenus à Nijni-Novgorod, aux usines automobiles, créées sur le modèle des Etablissements Ford. La ville socialiste est située dans un parc au bord d'une rivière. Sa population comprenait à la fin de 1930 plusieurs milliers de travailleurs et doit atteindre 50.000 habitants. Cependant, les 10.000 ouvriers chargés de la construction vivent à proximité de la cité-jardin dans des baraquements insalubres.

Les autres villes socialistes ne paraissent avoir que des rapports lointains avec les plans primitifs. Les autorités Soviétiques se heurtent d'ailleurs à une répugnance très nette des ouvriers à la vie collective qu'on veut leur imposer.

#### VIII. — SUISSE

Le problème de l'habitation ne s'est jamais posé en Suisse aussi impérieusement que dans les autres pays européens. Le niveau de vie des travailleurs y est en effet beaucoup plus élevé. Les salariés disposent de ressources suffisantes pour se procurer le logement qui leur convient.

Les ouvriers suisses attachent d'ailleurs une extrême importance au confort et à l'hygiène de leur maison et y consacrent en moyenne 25 et même 30 % de leur budget familial, alors que cette proportion ne dépasse généralement pas 15 % dans les autres états civilisés.

Les loyers particulièrement élevés atteignent 1.100 francs suisses par an pour 2 pièces ; 1.380 francs pour 3 pièces. Depuis 1925, les constructions de groupes d'immeubles destinés aux familles nombreuses bénéficient seules de l'aide financière de l'Etat.

Les différentes villes Helvétiques ont tenté d'améliorer les conditions d'habitation, soit en encourageant la construction de maisons salubres, soit en favorisant l'accession à la petite propriété. Elles ont à cet effet favorisé le développement et l'action des Sociétés de construction et des Sociétés de Crédit Immobilier, ou Caisses d'Epargne Immobilières. Le développement de ces différents organismes date de la crise économique actuelle. Ils groupaient, en 1934, 10.000 adhérents ayant versé 8.500.000 francs suisses. L'action des Sociétés coopératives de construction est coordonnée par l'Association générale des Sociétés coopératives qui intervient lorsque les Sociétés particulières ne peuvent, grâce à leur crédit personnel, obtenir des prêts bancaires suffisants. Leur activité est encouragée par les municipalités sous des formes diverses. La ville de Bienne a consenti aux Sociétés coopératives des prêts de 6 % (5 % d'intérêts et 1 % d'amortissement) sur hypothèques de deuxième rang. La Caisse



des Pensions des Chemins de fer, le Syndicat des Employés de Chemins de fer, la Caisse Hypothécaire cantonale ont également facilité le développement des sociétés locales et ont réussi à construire, pour une dépense de 4.000.000 de francs suisses, 285 maisons individuelles comprenant 4 pièces, une salle de bains et un jardin, dont le loyer annuel ne dépasse pas 415 francs français. La ville de Berne a participé à concurrence de 8.700.000 francs à la constitution du capital de sociétés de constructions. La municipalité s'est également préoccupée de la destruction des taudis. La *Gemeinnutzige Baugenossenschaft* a fait disparaître 30 vieux immeubles collectifs et en a édifié 15 nouveaux comprenant 115 logements de une à trois pièces pour une dépense totale de 1.750.000 francs suisses.

#### A LAUSANNE

La Société coopérative d'Habitations à bon marché a édifié avec l'aide de la ville un groupe comprenant 26 maisons individuelles et 11 immeubles collectifs, soit au total 60 logements pour une dépense globale de 1.298.108 francs.

#### A GENÈVE

Une loi du 12 mai 1929 accorde une allocation cantonale aux Fédérations et Sociétés qui entreprennent la construction de logements économiques.

Pour bénéficier de ces allocations, les immeubles doivent remplir certaines conditions se rapportant notamment à la surface et à l'hygiène des locaux et au montant maximum des valeurs locatives.

Les familles nécessiteuses ne pouvant s'acquitter de leurs loyers reçoivent des secours de la municipalité.

#### A ZURICH

La commune est intervenue en faveur des Sociétés coopératives dont les projets sont approuvés par le Conseil municipal. Les immeubles collectifs ainsi construits constituent un patrimoine inaliénable des organismes.

50 millions de francs ont été ainsi consacrés de 1910 à 1930 à l'édification d'habitations à loyers réduits situés généralement dans des cités-jardins dont la plus importante, réservée aux familles nombreuses, est l'œuvre d'une Fondation créée par la ville et dotée d'un capital de 1.400.000 francs.

D'après le nombre d'enfants à leur charge, les locataires des immeubles bénéficient de réduction de loyers pouvant atteindre 25 %.

### RÉSULTATS GÉNÉRAUX

La statistique fédérale de la construction s'étendant à 350 agglomérations comptant plus de 2.500.000 habitants a enregistré en 1930 l'achèvement de 14.500 logements nouveaux, soit 6 logements par 1.000 habitants, au lieu de 3.9 par mille habitants en 1926.

42 % des habitations comprennent 3 pièces.

24,6 % en comprennent 4.

Ces logements sont aménagés dans :

2.323 maisons individuelles.

9.121 maisons collectives à la construction desquelles les Sociétés coopératives consacrent particulièrement leur activité.

2.843 habitations mixtes (à caractère professionnel).

58 de ces immeubles ont été construits par les communes.

1.764 par les Sociétés coopératives de construction reconnues d'utilité publique.

3.867 par des Sociétés diverses.

7.319 par des particuliers.

Indépendamment des constructions communales, 1.949 de ces logements ont été construits avec l'aide des Pouvoirs publics.

L'activité de l'industrie du bâtiment sensiblement ralentie en 1932 et 1933 semble avoir repris une nouvelle intensité depuis 1934. Le prix de la construction reste très élevé en Suisse, les frais de main-d'œuvre y sont particulièrement lourds et l'organisation des chantiers laisse souvent à désirer. Les ouvriers s'opposant à toute diminution de salaire, la réduction du prix de revient doit être recherchée dans le développement de l'outillage mécanique.

## IX. — PAYS-BAS

La crise du logement n'existe plus en Hollande ; cependant les Pouvoirs publics continuent à intervenir, soit pour améliorer les conditions d'hygiène en général, soit pour parvenir à la destruction des taudis.

A cet effet, l'Etat peut *avancer aux communes* les sommes nécessaires pour acquérir des terrains sur lesquels elles feront construire des Habitations à bon marché par des Sociétés d'Habitations ou pour leur propre compte, et pour leur permettre de faire évacuer, exproprier et faire démolir les logements déclarés inhabitables. Ces prêts sont consentis à un taux d'intérêt égal à celui payé par l'Etat lui-même. Les communes sont autorisées à faire des avances aux Sociétés d'Habitations à bon marché. Elles peuvent également prêter à ces Sociétés les sommes nécessaires au règlement de leurs dettes, mais se réservent alors le droit de reprendre en tout temps les immeubles à l'occasion desquels ces dettes ont été contractées.

Des subventions sont octroyées pour faire face à une partie des frais annuels d'exploitation résultant soit de la démolition des logements insalubres, soit de la réfection de logements défectueux, soit de la construction de nouveaux logements. Dans ce dernier cas les subventions ne sont accordées que lorsque les locataires sont incapables par suite de circonstances particulières de payer un loyer normal. Les Pouvoirs publics hollandais ont toujours recherché à créer des exploitations d'Habitations à bon marché se suffisant à elles-mêmes et ne présentant pas le caractère d'une œuvre d'assistance.

Le paiement régulier des loyers est exigé très strictement et les sommes dues peuvent être retenues sur les *allocations de chômage* ; si le locataire est bénéficiaire d'une subvention, l'Administration diminuera d'office le montant de l'allocation proportionnellement aux loyers en retard.

## RÉSULTATS

Le nombre de nouveaux logements construits de 1921 à 1933 s'établit de la façon suivante :

Par l'Etat, les provinces, les districts fluviaux : 1.523.

Par les communes : 40.491.

Par les Sociétés d'Habitations : 94.891.

Par les particuliers : 464.674.

Soit au total : 601.579 habitations.

Au cours de la même période : 80.344 logements malsains ont été détruits ou fermés. Depuis 1933 : 198.620 nouveaux logements ont été aménagés, et le nombre des taudis détruits ou désaffectés était de 32.068.

#### RÉSULTATS OBTENUS DANS LES DIFFÉRENTS CENTRES URBAINS

##### *A Amsterdam.*

13.000 logements populaires ont été aménagés principalement dans des maisons individuelles avec petits jardins dont le prix de revient ne dépasse pas 33.568 francs. Le loyer de ces locaux varie entre 3 et 6 florins 50 par semaine. Toutes ces constructions sont gérées par un service spécial dit Service municipal de l'Habitation. La ville compte également à son actif plusieurs cités-jardins : les cités Ootzaan, de Nieuwendam, de Biuskloterham, de Nieuwendamrerham, de Watergraafsmer.

La ville d'Amsterdam a fait construire des logements provisoires susceptibles de résister aux dégradations, où sont logées momentanément les familles particulièrement déshéritées. Si ces familles se comportent bien et paient régulièrement leurs termes, elles bénéficient, dans un délai plus ou moins long, d'un appartement normal, plus vaste et plus confortable.

Les cités-jardins créées par la ville d'Amsterdam comprennent également des logements pour personnes âgées, une maison de famille pour célibataires, une pour jeunes filles et un refuge pour vieillards. L'état et l'entretien des logements est surveillé très attentivement par des inspectrices d'hygiène et assistantes sociales. La municipalité a réalisé une œuvre considérable en matière d'assainissement et de suppression de taudis. Des quartiers insalubres entiers tels l'agglomération israélite Ullenburg, le quartier de Vakenburg ont été démolis et reconstruits.



Au total, pendant la période comprise entre janvier 1922 et décembre 1929, 2.747 logements ont été rendus salubres malgré l'opposition des propriétaires ; 71.775 ont été améliorés par voie amiable ; 2.206 ont été détruits.

Au cours de l'année 1934, 614 taudis situés dans les quartiers de la Jonke et de la Ridderbuurt, les plus malsains de la ville, ont été démolis.

### *La Haye.*

600 appartements répartis en 3 classes, la dernière étant réservée aux locataires les moins évolués, ont été aménagés en logements provisoires destinés à abriter les familles misérables au cours d'un stage d'éducation précédant leur installation dans des immeubles nouveaux.

Les intéressés travaillant dans l'intérieur même de la colonie pour un salaire de 267 francs par semaine sont soumis à une discipline très stricte et doivent être rentrés chaque soir avant 10 heures pour éviter de trouver fermées les portes de la cité ouvrière. Un immeuble réservé aux célibataires des deux sexes leur permet d'éviter les inconvénients de la pension de famille. Il comprend 24 appartements de 4 pièces avec salle de bains et cuisine. Une cuisine centrale fournit la nourriture à tous ceux qui le désirent.

## X. — DANEMARK

Le déficit de 10.000 logements constaté en 1923 est actuellement comblé, grâce aux efforts des Pouvoirs publics qui sont intervenus en faveur des constructeurs de logements à bon marché, soit au moyen d'avances à taux réduit (5 %), soit au moyen de subventions. Le montant des prêts consentis par l'Etat ne peut excéder 40 % du prix de revient de l'immeuble, les subventions réservées aux municipalités et aux Sociétés coopératives de constructions sont limitées à 20 ou 24 % de ce prix de revient. Depuis 1922 un *fonds d'Etat* accorde des crédits hypothécaires de deuxième rang aux communes, Sociétés de construction et particuliers. De 1923 à 1926 cet organisme a avancé

113 millions de couronnes et permis la construction de 30.000 maisons et immeubles collectifs.

### COPENHAGUE

La municipalité a construit 11.000 logements à loyers modérés ; elle contrôle un total de 45.000 habitations édifiées par les Sociétés de construction reconnues d'utilité publique bénéficiant de prêts, de subventions ou de la garantie de la ville pour le remboursement de leurs emprunts. Dans tous ces immeubles, la priorité est réservée aux familles nombreuses.

La Ville de Copenhague cherche également à assainir les vieux quartiers en démolissant les taudis. 250 maisons comprenant 2.600 logements ont été acquis par la municipalité et doivent être abattus. Les terrains ainsi libérés seront loués ou vendus à des particuliers désireux d'entreprendre la construction de nouveaux immeubles, qui pourront recevoir des avances de banque portant intérêt à 6 %, à concurrence de 85 % du prix de revient des constructions.

### XI. — SUEDE

Si le nombre des logements existants paraît suffisant pour satisfaire toutes les demandes, les conditions de l'habitation populaire laissent néanmoins à désirer en raison du surpeuplement des locaux dans les grands centres urbains.

20 % des appartements abritent plus de 2 personnes par pièce. D'autre part, l'habitude de sous-louer une partie du logement familial à des étrangers s'est généralisée et exception faite pour Stockholm et Goteborg, 32.800 logements de 1 à 4 pièces sont occupés par des sous-locataires.

L'Etat est intervenu en faveur de l'amélioration du logement au moyen de subventions et de prêts. Une Caisse de Crédit pour l'habitation a été créée par les Pouvoirs publics qui ont souscrit à la constitution de son capital pour une somme de 30 millions de couronnes. Cette caisse organisée sous la forme coopérative est autorisée à émettre des bons dont le produit, à concurrence de 75 % du prix de revient des immeubles, sera avancé aux Sociétés coopératives de construction.

## RÉSULTATS

Les Sociétés de construction sont parvenues à diminuer sensiblement le pourcentage des logements surpeuplés qui est tombé de 18,6 à 13,9 % de l'ensemble des habitations.

La proportion de petits logements comprenant 1 ou 2 pièces qui représentait, en 1921, 81 % du total s'est abaissée à 60 % en 1921.

Les autorités se sont également préoccupées du logement des travailleurs agricoles. Une commission nommée par le Gouvernement a constaté que 22,5 % des maisons occupées par les ouvriers ruraux ne présentaient pas des conditions de salubrité suffisante par suite de l'ajournement des travaux nécessaires à leur remise en état. Elle a proposé, comme remède au chômage, d'encourager financièrement la construction de 6.500 habitations nouvelles et la réparation de 55.900 logements déjà existants, pour une dépense de 63 millions de couronnes suédoises. De même, le législateur est intervenu en faveur du logement des ouvriers forestiers. Les salariés travaillant loin de leurs foyers dans des conditions souvent pénibles doivent être installés dans un local suffisamment vaste, construit sur un terrain sec à proximité d'eau potable. L'habitation comprendra au moins 2 pièces si elle est occupée par plus de 2 personnes ; la hauteur des salles communes autres que les chambres à coucher ou dortoirs, ne peut être inférieure à 2 mètres, et les pièces où sont installées des couchettes doivent mesurer au minimum 1 m. 90 de longueur et comporter un dispositif de double fenêtre destinées à conserver la chaleur intérieure.

## STOCKHOLM

La Ville de Stockholm s'est préoccupée dès 1904 de l'amélioration du logement populaire et 28.000 personnes peu fortunées étaient logées en 1909 dans des immeubles lui appartenant. La municipalité a créé dans un rayon de 4 à 14 kilomètres de nombreuses cités-jardins qui couvrent une superficie totale de 3.140 hectares, supérieure à la surface de la capitale. Le financement des diverses constructions a été effectué par un Institut constitué spécialement à cet effet par les autorités municipales.

Les parcelles de terrain mesurant environ 750 mètres carrés pour les grandes maisons, 500 mètres carrés pour les petites, sont vendues sous condition emphytéotique pour une durée maximum de 60 ans, les locataires ayant le droit d'exiger le renouvellement du bail à l'expiration du contrat.

La population de l'ensemble de ces cités en augmentation annuelle de 2.500 personnes atteignait, en 1934, 41.200 habitants parmi lesquels se trouvait une majorité d'ouvriers et d'employés.

Depuis 1919, 200 pavillons avec l'eau, le gaz, l'électricité et tout le confort moderne ont été bâtis par leurs futurs propriétaires, choisis parmi les familles nécessiteuses. La construction de ces maisons a été effectuée sous les directives de techniciens de la Ville, sur des terrains fournis par elle et au moyen d'avances de la municipalité versées par le truchement d'une Société par actions.

## XII. — NORVEGE

La population norvégienne souffre encore actuellement d'une pénurie de logements à bon marché. Comme en Suède, le surpeuplement des locaux est très répandu et la cohabitation est fréquente, surtout dans les petits logements urbains dont 32.446, soit 20 % du total, abritent des sous-locataires. A Oslo, ville universitaire, cette proportion atteint 29,3 %. L'intervention de l'Etat en matière de crédit immobilier remonte cependant à 1851, date de la création de la Banque de Crédit Foncier.

Elle se manifeste actuellement sous forme de prêts et de subventions destinés à favoriser la construction. La *Banque Norvégienne de Crédit à la Petite Propriété* joue dans ce pays le rôle de nos Sociétés de Crédit Immobilier.

L'intervention des Associations coopératives en Norvège est de date relativement récente. Ces Sociétés constituées sous la double forme de Société de Crédit et de Construction, centralisent les avances de l'Etat et de la Banque Norvégienne de Crédit, réalisent les apports de leurs membres et se chargent de faire construire les immeubles.

L'intervention des communes a été fort importante et le nombre des logements édifiés par leurs soins entre 1914 et 1928



atteint 8.971 pour 56 localités. Dans les cinq villes principales, les constructions entreprises directement par les autorités locales représentent plus de la moitié du total.

### OSLO

La municipalité a consacré de 1918 à 1932 une somme de 18 millions de couronnes à la construction de 7.240 logements. Elle a avancé pendant la même période 23.500.000 couronnes à des Sociétés de Construction pour l'aménagement de 6.670 habitations.

### XIII. — FINLANDE

Les statistiques officielles indiquaient en 1932, dans la seule ville d'Helsingfors, une pénurie de 30.000 pièces habitables. Cependant les efforts conjugués des Pouvoirs publics et de l'entreprise privée ont ramené en 1934 le nombre moyen d'habitants par pièce à 1,5 contre 2,8 en 1900. L'Etat Finlandais, afin de faciliter la construction et l'accession à la petite propriété a fondé une Banque Foncière prêtant sur première hypothèque aux particuliers et à des Sociétés de Construction régies par des règles spéciales.

### XIV. — AUTRICHE

Depuis 1933, les mesures prises en faveur des locataires ont été supprimées pour les petits et les moyens appartements provenant de la division de grands appartements ou d'une transformation de magasins en appartements. Cette mesure tend à favoriser l'aménagement de nouveaux logements destinés aux classes laborieuses pour lesquels la demande reste toujours supérieure à l'offre.

D'autre part, depuis 1929, des dispositions ont été prises et des crédits votés par le Parlement Autrichien pour encourager la construction d'habitations à bon marché. Un fonds fédéral de construction a été constitué grâce à l'émission, par le Crédit Institut für Öffentliche Unternehmungen und Arbeiten, de 150 millions de shillings d'obligations de 100 shillings, émises

au cours de 95,5. Mais, dès janvier 1931, les demandes de prêts dépassaient les sommes prévues au budget et la crise financière n'a pas permis le placement de la seconde tranche de l'emprunt du Crédit Institut. Enfin, la loi sur l'encouragement à la construction expirant le 31 décembre 1933 n'a pas été prorogée.

Les sommes restant disponibles pour l'année 1934 se composaient donc exclusivement des excédents laissés par la gestion du Fonds fédéral de construction.

### RÉSULTATS

De 1929 au 31 décembre 1933, 2.591 demandes de prêts destinés à la construction de 1.600 maisons individuelles et 1.091 immeubles collectifs ont reçu satisfaction. Au total : 16.801 habitations, dont 12.821 petits logements, 2.550 logements moyens et 1.430 chambres isolées, ont été mises à la disposition de la population ouvrière autrichienne, pour une dépense globale de 381 millions de shillings, sur lesquels 222 millions ont été avancés par l'Etat.

A l'instar de l'Allemagne, les Pouvoirs publics ont tenté de créer des Colonies d'habitations aux confins des villes et le Fonds fédéral de construction a été autorisé à consentir aux chômeurs et aux ouvriers saisonniers des prêts destinés à l'acquisition d'une maison d'habitation, entourée d'un jardin de 1.000 mètres carrés, dont la culture procurera une ressource supplémentaire au budget familial.

Ces prêts peuvent atteindre 4.500 shillings, à la condition que les intéressés coopèrent personnellement à la construction de leurs maisons et justifient d'un apport personnel minimum fixé à 500 shillings. Deux millions de shillings ont été ainsi avancés en 1933 pour la construction de 446 immeubles.

### XV. — HONGRIE

Afin de mettre en rapport les loyers des habitations avec les ressources des bénéficiaires, les Pouvoirs publics Hongrois ont encouragé la construction de petits logements comprenant une

pièce et un cabinet. A Budapest notamment, les 7.600 nouveaux logements achevés en 1930 ne contenaient que 12.000 pièces habitables. Ce type d'habitation présente de graves inconvénients, surtout si les familles qui l'occupent sont composées de trois à quatre personnes et hébergent au surplus un pensionnaire, comme c'est l'usage courant en Hongrie.

### RÉSULTATS

Au cours de l'année 1931, les Pouvoirs publics ont consenti 10.661 prêts, représentant au total 15.333.640 pengoes, destinés à la création de petits appartements et d'immeubles à loyers modérés.

Une somme de 400.000 pengoes a été mise à la disposition de la Ville de Budapest pour la construction de 120 habitations de première nécessité composées d'une pièce et d'un cabinet.

Au cours de l'année 1933, diverses avances ont été consenties aux fonctionnaires de l'Etat et des municipalités, ainsi qu'aux ressortissants des carrières libérales et aux ouvriers employés dans les exploitations de l'Etat ou des communes.

Pour les fonctionnaires, le montant des prêts peut atteindre 60 % de la valeur de la construction et du terrain, cette proportion n'est que de 40 % pour les autres catégories de bénéficiaires. Ces prêts sont consentis pour vingt ans et remboursables par annuités de 8,6 %, l'intérêt variant entre 4 et 6 %.

### LOGEMENT RURAL

La Hongrie étant un pays presque entièrement agricole, il était naturel que la sollicitude des Pouvoirs publics se portât principalement sur les habitations rurales. Au 31 décembre 1934, 37.219 prêts représentant 52.315.657 pengoes avaient été consentis aux cultivateurs. En 1933, l'Association pour la Construction de petites habitations rurales a prêté à 4.637 personnes 6.629.366 pengoes. Sur cette somme, 6.627.241 pengoes ont été avancés aux bénéficiaires de la réforme agraire.

Cette réforme entreprise dans le courant de 1920 a pour but d'allouer aux travailleurs agricoles des terres de culture d'une

superficie maxima de 3 arpents. Elle a permis à 185.000 bénéficiaires de devenir propriétaires. Ces derniers ayant été particulièrement atteints par la crise agricole, le Gouvernement est intervenu en leur faveur. Un moratoire de deux ans, venant à expiration le 31 octobre 1935, a été accordé pour le remboursement des dettes hypothécaires. Grâce à de modiques versements, les intéressés se trouvent par conséquent à l'abri de toute poursuite ou saisie.

Des avantages spéciaux sont prévus pour l'agriculteur dont l'endettement est supérieur à quinze fois le revenu cadastral net de sa propriété, à la condition que celle-ci soit déclarée « défendue » par le juge de paix.

Les bénéficiaires de ces mesures, parmi lesquels sont compris les propriétaires de maisons d'habitations situées à la campagne, doivent cependant s'acquitter du paiement de leurs impôts courants ainsi que des impôts arriérés dont le règlement est reporté sur quatre échéances.

#### XVI. — TCHECOSLOVAQUIE

Une enquête officielle, entreprise le 1<sup>er</sup> décembre 1929, fixait à 64.717 le nombre des nouveaux logements indispensables dans les agglomérations de plus de 10.000 habitants. Ce déficit semble actuellement comblé. En effet, la quantité de nouveaux locaux d'habitation achevés au cours de ces dernières années s'établit de la façon suivante :

|           |        |
|-----------|--------|
| 1929..... | 25.934 |
| 1930..... | 22.117 |
| 1931..... | 28.147 |
| 1932..... | 30.758 |

Le nombre des appartements et maisons individuelles a augmenté de 28 % pendant les dix dernières années, alors que la population urbaine accusait un accroissement inférieur à 19 %. Cependant, les conditions d'habitation de la population tchécoslovaque restent particulièrement défectueuses. Les logements sont en général trop petits et par conséquent sur-



peuplés. Dans les cinq villes principales, la proportion des appartements d'une pièce était de 22 %, celle des appartements de deux pièces de 45 %. Or, il est fréquent de trouver deux familles logeant dans le même appartement ou hébergeant un ou plusieurs sous-locataires.

*Un Fonds National de l'Habitation*, chargé de consentir des prêts au taux de 3 % aux constructeurs d'immeubles, a été créé par la loi du 20 février 1919. Le montant de ces prêts peut atteindre 40 ou 50 % du prix de revient des travaux. La loi du 17 décembre 1931 a ouvert un crédit de 1.100 millions de couronnes pour encourager la création d'habitations à bon marché. Le crédit a été porté à 1.400 millions ; 300 millions devant être utilisés exclusivement à la construction de très petits logements dans les communes où il y a pénurie d'appartements.

Afin de régler définitivement la question de l'habitation dans tout le pays, les Pouvoirs publics Tchécoslovaques ont élaboré un règlement particulièrement intéressant. Les communes de plus de 15.000 habitants devront établir, sur demande du ministère compétent, des statistiques fixant le nombre des personnes à la recherche d'un local et la quantité d'appartements disponibles dans leurs circonscriptions. Les communes de plus de 1.000 habitants feront connaître à l'Office National des Statistiques le nombre des permis de bâtir qu'elles ont délivrés. Enfin, ces nouvelles dispositions prévoient la création d'un Bureau municipal de location dans les principales villes de Tchécoslovaquie dont l'usage sera gratuit et obligatoire. Les agences privées devront transmettre à cet organisme toutes les demandes de logement qui leur auront été adressées.

## XVII. — GRECE

Les conditions de logement demeurent particulièrement misérables en Grèce où le nombre des taudis s'est accru avec l'afflux de 1.500.000 réfugiés chassés par les Turcs.

Une enquête concernant les ouvriers de l'industrie du tabac établit que, sur 9.726 logements inspectés, 641 sont en sous-sol

et 5.380 ne comportent qu'une pièce. La moyenne des habitants par pièce varie dans les différentes villes de 3,6 à 4,3.

#### XVIII. — POLOGNE

La pénurie de logements est particulièrement sensible en Pologne par suite de l'accroissement très rapide de la population. Le Gouvernement, à la suite d'une enquête faite en 1927, évaluait à 1 million le déficit des logements dans l'ensemble du pays, à 650.000 pour les seules villes de Varsovie et de Lodz. Les conditions d'habitation sont très insuffisantes : un tiers des logements dans les villes ne comporte qu'une seule pièce et un quart n'en ont que deux. A Varsovie, 23 % seulement des locaux ont le gaz et 8 % l'électricité, 9 % possèdent une salle de bains. 12 % des immeubles ne possèdent aucun service d'eau, 22 % ne disposent que d'eau de puits et 53 % ne sont rattachés à aucun système d'égout.

#### RÉSULTATS

En 1930, 23.686 logements (soit 6.433 d'une pièce, 10.163 de deux pièces, 7.090 de trois pièces) ont été mis à la disposition de la population. En 1931, 20.941 logements seulement avec 43.955 pièces ont été aménagés (soit 5.097 appartements d'une pièce, 5.875 de deux pièces, 6.170 de trois pièces).

Le montant des crédits alloués par la *Banque de Crédit National*, pour l'aménagement de logements à loyers modérés, atteint 29.471.000 zlotys.

#### XIX. — TERRITOIRE DE DANTZIG

Cinq mille nouveaux logements ont été édifiés depuis 1924, pour une dépense de construction atteignant 40 guldens par mètre cube de 1924 à 1928, 25,30 guldens de 1932 à 1934. Les loyers ne dépassent pas 15 à 25 guldens pour un appartement d'une pièce avec cuisine et 75 à 100 guldens pour un logement de quatre pièces.

50 % des nouvelles habitations ont le chauffage central et

presque toutes possèdent une salle de bains, les loyers étant dans ce cas majorés de 20 %.

Le paiement des termes échus est exigé très rigoureusement et les locataires en chômage peuvent être expulsés ; ils sont alors logés dans des barraquements peu confortables appartenant à la ville et soumis à une discipline toute militaire.

## XX. — CANADA

Les difficultés financières ont amené le Gouvernement fédéral Canadien, les gouvernements provinciaux et les municipalités à réduire considérablement les crédits alloués aux constructeurs d'habitations à bon marché.

Une conférence groupant les grandes Associations du Canada s'est attachée à définir les caractéristiques d'une construction bien comprise. Dénonçant les théories libérales auxquelles les populations anglo-saxonnes sont particulièrement attachées, cette conférence a conseillé à l'Etat d'intervenir plus activement en faveur des habitations à bon marché afin de remédier au chômage et de stimuler l'activité économique du pays.

## XXI. — MEXIQUE

Le Gouvernement Mexicain a consacré 801.862.029 piastres à la construction de maisons ouvrières.

Diverses dispositions permettent à la population laborieuse d'accéder à la petite propriété ; le bénéficiaire doit alors, comme dans le système français, souscrire une police d'assurance au profit de l'organisme prêteur ou vendeur ; les prêts sont remboursables en dix ans et le montant des annuités ne dépasse pas la valeur locative d'un appartement ou d'une maison de même importance.

Les Pouvoirs publics accordent également, à concurrence de 25 % du prix de revient des immeubles, des avances aux Sociétés coopératives construisant des habitations à bon marché répondant aux conditions prévues par la loi.

## XXII. — PANAMA

Une loi du 1<sup>er</sup> décembre 1932, adoptée par l'Assemblée Législative Nationale de Panama tend à remédier à la crise du logement ouvrier.

Un Comité du logement, composé de trois membres, l'un nommé par l'Assemblée Législative, les deux autres par le Gouvernement sur proposition de l'Assemblée des propriétaires et des Groupements de locataires, est chargé de prendre en location des appartements dans les bas quartiers de Panama ou de Colon pour les louer gratuitement ou à des prix très bas à des familles de chômeurs. Il peut également entreprendre la construction d'habitations à bon marché. Le Gouvernement est autorisé à traiter directement avec les entreprises construisant des maisons salubres répondant aux conditions imposées par la loi et à leur accorder des exemptions d'impôt.

## XXIII. — VENEZUELA

Une banque ouvrière au capital de 10 millions de bolivars a été spécialement créée par le Gouvernement pour faciliter aux ouvriers l'acquisition d'habitations à bon marché.

Diverses dispositions ont été prises pour faciliter l'achat ou la construction de logements urbains destinés à être cédés à tempérament ou loués aux travailleurs.

## XIV. — URUGUAY

Une loi du 10 mai 1934 permet aux employés et ouvriers des entreprises privées et aux fonctionnaires atteints par la limite d'âge d'obtenir des prêts de la Banque Hypothécaire pour la construction de leurs habitations. Ces prêts peuvent atteindre 80 % du prix de revient de l'immeuble qui ne devra pas dépasser 5.000 pesos or. Ces maisons seront exemptées de tout impôt pendant dix ans.

Une disposition particulière autorise la femme mariée à solliciter le bénéfice de ces avances, sans l'autorisation de son mari.





**TROISIÈME PARTIE**  
**LES MODIFICATIONS SOUHAITABLES**



## INTRODUCTION

L'étude de la législation en matière d'habitations à bon marché et les résultats obtenus dans notre pays, par comparaison avec les puissances étrangères, font apparaître certaines lacunes et certaines erreurs.

L'importance numérique des constructions réalisées en France avec ou sans l'aide de l'Etat semble tout d'abord bien faible si on la rapproche des chiffres fournis par les statistiques anglaises et allemandes. Proportionnellement à leur population, la Belgique et la Hollande ont également accompli en faveur des classes laborieuses un effort de plus grande envergure. Cependant, le nombre des logements nouveaux mis à la disposition de la population française paraît actuellement suffisant pour assurer le couvert à chaque individu et à sa famille. Certains locaux à loyers très réduits restent même disponibles. Néanmoins, le problème du logement ne peut être considéré comme résolu.

Les locaux présentant il y a quelques années un confort satisfaisant paraissent actuellement inhabitables. Les Pouvoirs publics sont donc amenés à se préoccuper sans cesse de la suppression des maisons malsaines ou vieilles et de leur remplacement par de nouveaux immeubles où sont logés les locataires expulsés.

L'habitation surpeuplée présentant les mêmes inconvénients que l'habitation insalubre, les autorités devront, d'autre part, consentir les sacrifices financiers indispensables pour permettre aux constructeurs de mettre à la disposition des familles nombreuses des appartements plus vastes sans augmentation de loyer.

La subsistance de nombreux îlots insalubres et surpeuplés, les



conditions souvent déplorables de l'habitation rurale semblent démontrer que jusqu'ici le législateur français, après avoir l'un des premiers senti la nécessité d'intervenir en faveur de l'habitation des classes laborieuses, n'a peut-être envisagé qu'une partie du problème. Plus de 10 milliards ont été consacrés à la construction d'habitations à bon marché et à l'accession à la petite propriété. Mais en revanche, aucun crédit n'a été prévu pour la démolition des immeubles insalubres. Aucune mesure n'a été prise pour assurer l'installation dans de nouvelles constructions des occupants expulsés de ces immeubles et éviter ainsi la création de nouveaux taudis, et aucune disposition ne prévoit la nécessité, à l'égard de cette classe particulièrement déshéritée de la population, d'une entreprise de rééducation.

Enfin, jusqu'à ce jour, il n'existe pas de loi envisageant d'une façon précise les moyens propres à remédier au surpeuplement des locaux si fréquents dans les grands centres.

Certains états étrangers ont déjà tenté de résoudre ces divers problèmes, mais leurs initiatives les plus intéressantes ne paraissent pas avoir été examinées en France avec tout l'intérêt qu'elles méritaient et l'application de mesures semblables, sous des modalités différentes plus compatibles avec le caractère de notre race, ne semble pas avoir été envisagé.

L'attention des Assemblées législatives s'est détournée au cours de ces dernières années du problème de l'habitation. Malgré les efforts de quelques personnalités particulièrement attachées à l'amélioration des conditions du logement populaire, les avances de la Caisse des Dépôts et Consignations aux organismes d'Habitations à bon marché ont été supprimés entre 1932 et 1934. Les raisons invoquées, et notamment les difficultés d'ordre budgétaire, ne sauraient justifier une semblable décision. Les Services du Ministère des Finances ont pu ainsi réaliser des économies faciles sans se préoccuper des graves répercussions qu'elles étaient de nature à entraîner.

La loi du 27 juin 1934 a permis de concilier l'intérêt des finances publiques et la législation d'Habitations à bon marché. Malgré les inconvénients que présentent pour les organismes les opérations d'emprunt envisagées, cette loi permettra sans doute l'achèvement du programme de construction de la loi Loucheur prévue pour le 31 décembre 1937.

La loi du 5 décembre 1922, véritable statut des habitations à bon marché, redeviendra seule applicable à partir de cette date. Malgré les excellents résultats obtenus avant 1928, ce texte paraît insuffisant pour permettre à notre pays de combler son retard en matière de logement populaire. Une refonte complète de la législation demeure indispensable. L'expérience résultant de nombreuses années d'application des lois actuellement en vigueur a démontré que la solution du problème des habitations à bon marché ne consistait pas essentiellement en la construction d'un nombre de locaux suffisants pour abriter toute la population laborieuse, mais qu'il était indispensable dans certains cas d'obliger les intéressés à les occuper, tout en abaissant suffisamment les loyers pour les rendre accessibles même aux classes les plus déshéritées. Ainsi la question de construction proprement dite se double d'une question de répartition des locaux qui devra être prise en considération par le législateur.

L'amélioration réelle des conditions d'habitation supposant la disparition des locaux insalubres et la suppression du surpeuplement dans les immeubles actuellement existants, exige que soient prévus désormais des crédits destinés à la destruction des quartiers et îlots malsains et à l'édification de nouveaux bâtiments, en remplacement comme en complément. Enfin, l'exécution d'un pareil programme dépendant essentiellement des divers organismes d'Habitations à bon marché, il est indispensable de leur assurer des possibilités d'existence et de développement.

La plupart de ces établissements ont du cesser ou ralentir leur activité par suite de la suppression ou de la restriction des crédits ; certains d'entre eux, et notamment les Sociétés privées de construction et de crédit, placés dans une situation financière très critique, se trouvent dans l'obligation d'avoir recours à la garantie accordée par les collectivités pour le règlement de leurs annuités à la Caisse des Dépôts et Consignations. Les Offices publics, les Sociétés d'Habitations à bon marché et de Crédit Immobilier ne peuvent cependant être tenus pour responsables des difficultés qu'ils éprouvent à équilibrer leur budget. Cette situation provient des conceptions ayant présidé au vote des textes législatifs, à la loi elle-même

et à ses conditions d'application. Elle a été aggravée par la crise économique qui a modifié profondément les conditions d'existence des divers organismes et rendu indispensables certaines modifications des dispositions actuellement en vigueur.

---

## CHAPITRE PREMIER

### MODIFICATION CONCERNANT LE ROLE ET LA CLIENTELE DES ORGANISMES D'HABITATIONS A BON MARCHE

#### SECTION I

##### Suppression des constructions destinées à la petite classe moyenne.

Le législateur français a distingué trois catégories de locaux à loyers modérés :

Les Habitations à bon marché ordinaires ;

Les Habitations à bon marché améliorées ;

Les Habitations à loyers moyens.

Les Habitations à bon marché sont destinées à des personnes peu fortunées, notamment à des travailleurs vivant principalement de leur salaire.

Les Habitations à bon marché améliorées et les Habitations à loyer moyen, plus vastes et plus confortables, doivent être affectées à des bénéficiaires appartenant à la « petite classe moyenne » particulièrement nombreuse dans notre pays.

L'attribution de ces derniers logements a entraîné de nombreux abus. Ils ont déterminé le Ministre de la Santé publique, au même titre que les difficultés budgétaires, à aviser les présidents des divers organismes d'Habitations à bon marché par circulaire en date du 21 janvier 1936 de la suppression des crédits concernant les Habitations à loyer moyen. La loi Loucheur n'établissant aucun critérium précis des locataires ou acquéreurs de cette catégorie d'immeubles, les établissements constructeurs et prêteurs choisissent librement leur clientèle. Le législateur espérait que la sélection entre les différentes catégo-



ries de bénéficiaires se ferait elle-même. L'importance du loyer ou du prix d'acquisition des logements à loyer moyen devait décourager les occupants éventuels des Habitations à bon marché ordinaires alors que leur superficie restreinte et leur confort suffisant mais modeste en détourneraient les familles trop fortunées.

Or, les qualités d'économie de la race française incitent la majorité des individus à consacrer à leur habitation le minimum compatible avec leur rang social. Si en Angleterre, en Suisse et dans les pays Nordiques, une famille ouvrière affecte en général le sixième de ses revenus à son logement, cette proportion est rarement atteinte en France.

Dans ces conditions et malgré la surveillance des organismes la plupart des Habitations à loyer moyen ont été attribuées à des particuliers trop fortunés, alors que la petite classe moyenne, à laquelle était destiné ce type d'habitation, cherchait à se loger dans les Habitations à bon marché ordinaires.

La construction d'Habitations à loyer moyen ne peut donc contribuer à améliorer les conditions du logement populaire ; elle impose par conséquent au contribuable des charges inutiles. D'autre part, elle met en concurrence les établissements d'Habitations à bon marché favorisés et soutenus financièrement par les Pouvoirs publics avec l'entreprise privée, alors que la loi avait pour objet exclusif l'aménagement d'immeubles d'un rapport trop modeste ou trop incertain pour être réalisé par les particuliers indépendamment du concours de l'Etat.

Ainsi, l'adjonction à la législation de dispositions concernant l'habitation des classes moyennes paraît présenter plus d'inconvénients que d'avantage. Elle a eu pour conséquence de disperser l'effort des organismes d'Habitations à bon marché et de l'Etat et de retarder la solution du véritable problème du logement des familles peu fortunées vivant uniquement de leurs salaires. Il semble donc souhaitable qu'à l'expiration du délai prévu pour l'application de la Loi Loucheur, les Habitations à loyer moyen cessent définitivement de bénéficier d'une aide financière des Pouvoirs publics.

L'existence des Habitations à bon marché améliorées, d'un confort plus modeste, destinées uniquement à la location simple,

paraît plus justifiée. Cependant la circulaire du 21 janvier 1936 recommande aux organismes d'en éviter la construction, sauf à titre tout à fait exceptionnel et dans les cas reconnus indispensables.

La loi du 27 juin 1934 a d'ailleurs prélevé une partie des crédits destinés aux Habitations à loyer moyen et Habitations à bon marché améliorées pour les affecter à la construction, l'acquisition ou l'accession à la propriété des Habitations à bon marché ordinaires auxquelles les organismes doivent désormais consacrer leur activité.

## SECTION II

### **Constructions destinées aux familles particulièrement misérables.**

Aux termes de la loi de Codification, les locataires ou propriétaires d'Habitations à bon marché doivent être choisis parmi les personnes peu fortunées et notamment les travailleurs vivant principalement de leur salaire. Ce critérium volontairement imprécis s'applique à la partie la plus nombreuse de la population, qui, disposant de ressources limitées, n'appartient pas à la petite classe moyenne. En conséquence, tous les travailleurs urbains et ruraux doivent trouver place dans les immeubles à bon marché sans qu'aucune distinction puisse être faite entre les individus réellement pauvres et deshérités vivant péniblement d'un salaire insuffisant et les ouvriers qualifiés et petits employés plus aisés.

Cependant, les bénéficiaires de condition modeste mais consciencieux, économes et respectueux de leurs engagements ne peuvent être traités de la même manière que les familles misérables moralement et physiquement, habitant les locaux insalubres. Pour ces dernières, les valeurs locatives des Habitations à bon marché demeurent trop élevées. Elles ne peuvent d'ailleurs faute de notions élémentaires de propreté et d'hygiène, être installées dans un immeuble ordinaire sans dommage pour les autres locataires et devront être préalablement soumises à une entreprise de rééducation.

D'autre part, les établissements propriétaires ne peuvent

compter sur le paiement régulier des loyers échus en raison de l'imprévoyance ou de la mauvaise volonté des bénéficiaires dont les conditions d'existence ont été améliorées sans qu'ils le désirent et parfois contre leur gré.

Les Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché, soucieux de réaliser l'équilibre de leurs opérations et d'éviter toutes difficultés ultérieures, donneront donc la préférence aux familles plus aisées, et ayant fait preuve de qualités d'ordre et d'économie. En fait, les Sociétés privées ne peuvent s'adresser à une autre clientèle. Les avances de l'Etat et les avantages fiscaux dont elles bénéficient ne leur permettent pas de rémunérer le capital qui leur a été confié, de constituer d'importantes réserves pour parer au déficit éventuel de leur exploitation et de distribuer des bénéfices à leurs actionnaires en diminuant encore les loyers de leurs immeubles. La défaillance de leurs débiteurs, les contraindrait d'ailleurs à déposer leur bilan, sous peine de se voir déclarées en état de faillite.

Ainsi une proportion importante des bénéficiaires ne peut profiter de l'action des Sociétés privées. Cette clientèle est également écartée par la plupart des Offices publics bien que la nature de ces établissements ne puisse justifier une semblable abstention.

#### LE ROLE DES OFFICES PUBLICS

L'article 11 de la loi du 5 décembre 1922 imposant aux Conseils d'administration des Offices des règles identiques à celles prévues pour les commissions administratives des bureaux de bienfaisance et d'assistance, établit une certaine similitude dans le rôle de ces organismes. Le législateur reconnaît donc qu'à l'égard de la partie la plus deshéritée de la population, la question de l'habitation devient un véritable problème *d'assistance* et charge les Offices en collaboration avec les Pouvoirs publics et les collectivités locales de prendre les mesures nécessaires pour le résoudre.

Les avances de la Caisse des Dépôts et Consignations employées par priorité à la destruction des taudis, au logement et au relèvement physique et moral de leurs occupants permet-

tront également de lutter avec efficacité contre la propagation de la tuberculose et de toutes les maladies et infirmités qui sont la conséquence d'une habitation malsaine. A ce titre, elles rentreront dans l'ordre des dépenses de « prévention » venant par la suite en déduction des charges de construction et d'entretien des hôpitaux et sanatoria.

*1° Assainissement et destruction des immeubles insalubres.*

La loi du 15 février 1902, modifiée par la loi du 17 juin 1915 oblige les propriétaires d'immeubles insalubres à effectuer à leurs frais les travaux d'assainissement nécessaires et, au cas de mauvaise volonté ou de négligence de ceux-ci, laisse à leur charge les réparations effectuées d'office par les autorités locales.

Les collectivités font rarement usage des autorisations qui leur ont été accordées par la loi de 1902. Les travaux nécessaires sont généralement si importants qu'ils ne peuvent avoir lieu sans évacuation complète des locaux dont les occupants doivent être logés « momentanément » dans de nouveaux appartements. A supposer que la commune possède les logements nécessaires, les locataires accepteraient difficilement de déménager à nouveau pour se réinstaller dans leur ancien domicile.

Aussi, dans la plupart des cas, les communes et les départements préfèrent recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique des bâtiments notoirement malsains même améliorables, ceux-ci devant par la suite être cédés à un Office public qui entreprendra les travaux d'assainissement indispensables. Toutefois, cette opération demeure particulièrement onéreuse pour les budgets locaux ; l'indemnité fixée par le jury d'expropriation tient compte non seulement du prix du terrain mais encore de la valeur de la construction. Elle procure par conséquent un profit injustifié au propriétaire qui, par son avarice ou sa négligence, a mis en péril la santé de ses locataires et impose aux collectivités une dépense parfaitement inutile si l'immeuble est appelé à disparaître. La charge paraît d'autant plus lourde que faute de crédit prévu à cet effet, les collectivités devront par la suite supporter les frais de démolition.



La lutte contre le taudis serait facilitée si la Caisse des Dépôts et Consignations était autorisée à consentir aux Offices publics des avances destinées à la destruction des îlots et maisons insalubres. Une semblable mesure permettrait à ces organismes d'agir efficacement à l'égard des occupants des locaux malsains et surpeuplés qui se refusent à quitter volontairement leur habitation. Résolus à abattre l'immeuble, ils pourront alors les y contraindre et procéder aux expulsions nécessaires.

Toutefois si le nombre des logements existants n'est pas suffisant pour abriter tous les intéressés, cette procédure ne sera entreprise qu'après achèvement des constructions élevées « en remplacement » des locaux insalubres.

### *2° Construction de nouveaux immeubles.*

Si les opérations d'assainissement concernent un quartier entier, les nouveaux bâtiments pourront être édifiés sur l'emplacement même des taudis. Les travaux seront réglés de telle manière qu'au fur et à mesure de la disparition des anciennes maisons, leurs occupants soient installés dans des appartements neufs. Les bénéficiaires accepteront plus facilement ce changement d'habitation qui ne modifiera pas leurs habitudes et les laissera à proximité du lieu de leur travail. Dans la plupart des cas, les organismes devront acquérir de nouveaux terrains. Par économie et pour assurer à leurs locataires des conditions d'hygiène satisfaisantes, ils rechercheront des propriétés situées à l'extérieur des agglomérations et suffisamment vastes pour permettre la création de cités-jardins.

Les Offices publics et les collectivités ne peuvent cependant exiger des occupants expulsés qu'ils s'installent dans un appartement plus sain et plus confortable. Certains refuseront de profiter des avantages qui leur sont offerts, préférant se loger dans des baraquements malsains semblables à ceux existant dans la « zone » parisienne.

Les autorités prendront les mesures nécessaires pour interdire la création de taudis d'un nouveau genre et contraindront ainsi indirectement les intéressés à avoir recours aux organismes d'Habitations à bon marché.

### 3° *Exploitation des immeubles loués aux anciens occupants des taudis.*

Les ressources dont disposent les intéressés ne leur permettant pas d'occuper un appartement correspondant à leurs besoins, les immeubles affectés aux anciens occupants de logements insalubres ne pourront être loués à un prix suffisant pour couvrir leurs frais d'amortissement et d'entretien. Les organismes seront donc en déficit permanent si l'Etat et les collectivités locales n'interviennent pas en faveur des locataires sous forme de subventions semblables à celles dont bénéficient déjà les familles nombreuses aux termes des articles 57, 58 et 59 de la loi de Codification.

D'autre part, afin d'encourager les établissements à entreprendre la construction de semblables logements, les avances de l'Etat devront leur être consenties par priorité et à un taux particulièrement avantageux, les départements et les communes étant autorisés à augmenter leur participation à la charge de ces emprunts. Le rôle des Offices publics ne se bornera pas à fournir aux intéressés le local qui leur convient. Les familles les plus misérables installées dans des immeubles spéciaux seront soumises à une entreprise de rééducation ; des infirmières visiteuses parviendront à force de délicatesse et de persévérance à vaincre chez les intéressés tout sentiment d'hostilité et de méfiance, à leur inculquer des principes essentiels d'hygiène et à leur faire comprendre le véritable caractère de la législation sur les Habitations à bon marché et les résultats qu'elle se propose d'atteindre.

A l'expiration d'une période plus ou moins longue suivant leurs facultés d'adaptation, ces familles bénéficieront d'un logement plus vaste et plus confortable. Les Offices, facilitant ce changement de domicile, leur permettront ainsi d'apprécier les avantages obtenus en contre-partie de l'effort accompli.

Malgré la situation spéciale des bénéficiaires et le caractère particulier de l'œuvre d'assistance et d'amélioration entreprise à l'égard des anciens occupants des taudis, les organismes propriétaires devront persuader leur clientèle qu'elle est traitée de la même manière que les locataires ordinaires ; le recouvre-

ment des loyers fixés en proportion des ressources de chaque bénéficiaire sera poursuivi très régulièrement.

Néanmoins, les établissements d'Habitations à bon marché éprouveront des difficultés particulières à imposer à leurs locataires les habitudes d'ordre et d'économie nécessaires : la plupart d'entre eux dilapideront leurs faibles ressources avant l'échéance, certains par mauvaise volonté refuseront de tenir leurs engagements et cet exemple déterminera les autres habitants de l'immeuble ou de la cité-jardin à agir de la même manière. Les Offices publics ne peuvent en effet compter sur un sentiment de gratitude de la part de leur clientèle.

Les intéressés expulsés des locaux insalubres sont peu sensibles à l'amélioration de leurs conditions d'existence, du moment qu'elle leur est imposée. Ils considèrent que les avantages dont ils bénéficient leur sont consentis en réparation d'une injustice sociale, qu'ils leur sont dûs et ne sauraient justifier aucune reconnaissance. En conséquence, ils ne se déclareront jamais satisfaits des mesures prises en leur faveur et ne feront aucun effort pour modifier leurs anciennes conceptions.

Cette hostilité à l'égard de l'établissement d'Habitations à bon marché sera entretenue par des agitateurs toujours favorablement écoutés dans un pareil milieu. Sachant que les nouveaux appartements ont été aménagés grâce à l'aide financière de l'Etat, ils tenteront de persuader les bénéficiaires que ces logements sont leur propriété et ne peuvent donner lieu au paiement d'un loyer.

Cependant, afin d'éviter la reconstitution des taudis, les Offices publics renonceront à expulser les débiteurs défaillants. Pour amener à résipiscence les locataires de mauvaise fois, ils seront autorisés à saisir une partie de leurs salaires et même de leurs allocations de chômage. Cette méthode appliquée dans certains pays étrangers, et notamment en Hollande, ne peut entraîner d'abus de la part d'établissements publics ne recherchant aucun profit personnel.

Le montant des sommes saisies-arrêtées devra être réduit au minimum compatible avec la contrainte à exercer, tout en laissant à la famille des possibilités de subsistance suffisantes. Des facilités de paiement seront accordées aux bénéficiaires

malades ou en chômage, moyennant le versement d'un acompte. En contre-partie, la Caisse des Dépôts et Consignations consentira aux organismes une diminution équivalente de leurs annuités de remboursement. Les avantages dont profiteront les anciens occupants des immeubles insalubres ne dureront que le temps nécessaire pour parfaire l'œuvre de rééducation entreprise à leur égard.

Il appartiendra à l'Office d'apprécier si les qualités d'hygiène et de prévoyance acquises par les intéressés, leur permettent d'être traités comme des locataires normaux et d'occuper, sans dommages pour l'immeuble, et ses occupants, un appartement plus vaste et plus confortable. Les efforts accomplis, les progrès réalisés justifieront par la suite leur désir d'accéder à la petite propriété et garantiront moralement le respect des engagements contractés à l'égard des Sociétés privées de Construction et de Crédit.

---



## CHAPITRE II

### **MODIFICATIONS IMPOSEES PAR LA SITUATION DES ORGANISMES D'HABITATIONS A BON MARCHÉ VICTIMES DE LA CRISE ECONOMIQUE**

S'adressant à une clientèle peu fortunée, sans autre ressource que le produit de son travail, les organismes d'Habitations à bon marché de Construction et de Crédit ont été particulièrement atteints par la crise économique.

Si les établissements constitués avant la guerre, ont pu, grâce aux réserves accumulées au cours de nombreuses années d'exploitation, éviter jusqu'ici de suspendre leurs paiements, ceux de constitution plus récente doivent pour la plupart avoir recours aux garanties accordées par les collectivités locales.

Cette situation ne saurait se prolonger sans causer de graves perturbations dans la gestion des finances départementales et communales et entraîner la disparition des Sociétés d'Habitations à bon marché, Offices publics et Sociétés de Crédit Immobilier.

Dans l'intérêt de la collectivité et des bénéficiaires, dont le nombre s'est considérablement accru pendant la crise, ces organismes doivent poursuivre leurs opérations. Les modifications qui s'imposent tiendront compte à la fois des causes permanentes de déficit résultant de l'application de la législation et des difficultés propres à la dépression économique. Ces dernières justifient l'adoption des mesures de caractère temporaire permettant aux divers établissements d'Habitations à bon marché de franchir sans dommage une période particulièrement critique.

## SECTION I

**Causes de déficit existant antérieurement à la crise économique.**

## I. — OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE.

## MAXIMA DES VALEURS LOCATIVES

Les valeurs locatives maxima des Habitations à bon marché ont simplement doublé depuis 1914, alors que les charges des organismes ont augmenté dans des proportions beaucoup plus considérables. Les frais d'entretien des immeubles et les dépenses fiscales atteignaient respectivement en 1934, 7 à 8 fois et 10 à 15 fois leur valeur d'avant-guerre. Malgré la dévaluation monétaire, M. Loucheur, auteur de la nouvelle loi du 13 juillet 1928, s'est toujours refusé à relever les maxima fixés en 1925, ne voulant pas, disait-il, être ministre des loyers chers : De telle sorte que le produit des loyers est actuellement insuffisant pour couvrir les dépenses d'exploitation des immeubles anciens, même partiellement amortis. Les Offices publics et les Sociétés d'Habitations à bon marché ne pouvaient songer dans ces conditions à entreprendre de nouvelles constructions d'un prix de revient plus élevé, si la loi du 30 mars 1929 ne les avait autorisés à dater du jour où ces maisons cesseraient de bénéficier des exonérations fiscales, à majorer les loyers d'une somme correspondant au montant de l'impôt foncier et des taxes locales.

Cette disposition ne suffisant pas à compenser l'accroissement des dépenses de construction dans certaines régions, la loi du 30 mars 1929 permet au Gouvernement d'augmenter par décret, à concurrence de 25 % au maximum, les valeurs locatives fixées par la loi du 13 juillet 1925, ces nouveaux maxima n'étant applicables qu'aux maisons mises en chantier postérieurement à la promulgation du décret.

Ces dispositions favorisent les organismes propriétaires d'immeubles neufs, dont les frais d'entretien et de réparation sont peu élevés. Elles créent d'autre part une inégalité de traitement entre les bénéficiaires de la législation.

Une famille occupant le même appartement paiera un loyer

différent, selon qu'elle occupe un immeuble existant antérieurement à la loi du 13 juillet 1928, ou un immeuble achevé après la promulgation de la loi Loucheur, ou un immeuble dont la construction a été entreprise postérieurement à un décret rendu en exécution de la loi du 30 mars 1929. Les différences de valeurs locatives sont particulièrement sensibles aux locataires de logements compris dans la même cité-jardin ou le même groupe d'immeubles dont les loyers varient suivant l'époque de leur construction. Dans ce cas, la détermination de la date à partir de laquelle des augmentations deviendraient applicables, donne lieu à de nombreux conflits.

Bien que la situation financière des organismes justifie un relèvement général des maxima de valeurs locatives, cette mesure est inapplicable en période de crise économique. Le décret-loi du 16 juillet 1936 a d'ailleurs réduit de 10 % les loyers des locaux à usage d'habitation et interdit toute majoration des nouveaux prix ainsi déterminés.

Les compensations accordées aux Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché par le décret-loi du 2 août 1936 sont insuffisantes pour permettre à ces établissements de poursuivre normalement leurs opérations, malgré la nouvelle dévaluation monétaire et la hausse des prix intérieurs.

La reprise économique permet d'envisager pour un avenir prochain, la suppression des mesures exceptionnelles et temporaires prises en exécution de la loi du 8 juin 1935. Mais à la différence des propriétaires ordinaires, les organismes d'Habitations à bon marché ne pourront à cette époque augmenter le prix des loyers de leurs immeubles.

Or, la modification des maxima fixés par la loi du 13 juillet 1925 paraît inopportune alors que le Parlement a pour principal souci d'améliorer les conditions d'existence de la population laborieuse. Néanmoins, plus de 60 décrets ayant été pris en vertu de la loi du 30 mars 1929, le Gouvernement serait en mesure, sans léser un trop grand nombre de bénéficiaires, d'autoriser les Offices publics et les Sociétés d'Habitations à bon marché à majorer dans les mêmes proportions les valeurs locatives de tous les logements à bon marché, quel que soit leur date de construction et la région où ils sont situés. Cette augmen-

tation serait appliquée au gré des organismes dès que l'amélioration des conditions économiques le permettra. Elle donnerait lieu à préavis d'une durée plus ou moins longue, suivant la situation de famille des locataires afin que ceux-ci puissent, le cas échéant, rechercher un nouveau logement.

## II. — OPÉRATIONS D'ACCESSION A LA PETITE PROPRIÉTÉ

### *a) Apport personnel des emprunteurs.*

La loi de 1922 supprimait pratiquement les risques courus par les organismes d'Habitations à bon marché à l'occasion de leurs opérations de crédit. Le montant des prêts garantis par la valeur intrinsèque de l'immeuble ne pouvait excéder les quatre cinquièmes du prix du terrain et de la construction, le cinquième supplémentaire étant obligatoirement fourni par l'emprunteur. Une marge minimum de 20 % existait donc entre le prix de revient de la construction et la créance des Sociétés, et au cas de défaillance du débiteur, dès le début de son occupation, le produit de la vente de l'immeuble couvrait facilement la partie de la dette non encore amortie. Au surplus, les qualités de prévoyance dont avaient fait preuve les bénéficiaires pour amasser les sommes nécessaires à la constitution de l'apport, leur constituaient à l'égard des organismes, une sorte de caution morale.

La loi du 13 juillet 1928 a ramené à 4.000 francs le montant maximum de la participation des emprunteurs les moins favorisés, c'est-à-dire les particuliers sans enfants. Selon le taux d'invalidité des pensionnés de guerre et des invalides du travail et le nombre d'enfants à charge, l'apport peut être réduit à 2.000 francs et même supprimé. Enfin, les mêmes bénéficiaires reçoivent des subventions variant entre 5.000 et 15.000 francs.

Ces dispositions ont permis à une nouvelle clientèle d'accéder à la petite propriété; elles ont modifié profondément la situation des Sociétés de crédit. Celles-ci ne peuvent apprécier si leurs emprunteurs, dispensés dans la plupart des cas de tout effort d'économie préalable, possèdent les qualités nécessaires pour



assurer le respect de leurs engagements. Les risques encourus sont d'autant plus grands que depuis la suppression des subventions, survenue en 1932, le montant des prêts est sensiblement égal au prix de revient de l'immeuble, et par conséquent supérieur à sa valeur vénale. La valeur du gage, susceptible d'être discutée en cas de défaillance du débiteur, s'est donc trouvée réduite avant même que la crise économique n'ait déterminé la dépréciation de la propriété bâtie.

Enfin, les facilités de crédit, accordées par la loi à certaines catégories de bénéficiaires, ont déterminé des architectes et des hommes d'affaires laissés sans emploi par la liquidation des opérations relatives à la reconstruction des régions dévastées, à créer, dans un but uniquement spéculatif, de nouvelles Sociétés concurrençant les organismes de constitution plus ancienne.

Leurs représentants ont été solliciter à domicile les pères de familles nombreuses, les mutilés et les invalides du travail et les ont convaincus de faire construire des maisons dont une partie importante leur serait payée par l'Etat, sous forme de subventions, les charges d'amortissement du solde du capital emprunté ne dépassant pas le prix du loyer d'un appartement ordinaire. Se chargeant de toutes les démarches, traitant directement avec les entrepreneurs, sans aucune surveillance des emprunteurs, ces Sociétés ont réalisé de scandaleux bénéfices, sans se soucier de la solidité et de la salubrité des habitations à bon marché. Ainsi le nombre des petits propriétaires s'est considérablement accru depuis 1928, mais au détriment de la qualité de la construction, en compromettant la situation des organismes de crédit les plus sérieux.

La mentalité des emprunteurs a changé. Autrefois, respectueux de leurs engagements, ils cherchent maintenant à s'y soustraire et se montrent particulièrement sensibles aux campagnes entreprises à l'instigation des adversaires de l'intervention publique en matière d'habitation, qui les incitent à refuser le paiement de leurs annuités, pour devenir propriétaires d'une maison particulière, sans bourse délier, aux frais de la collectivité.

La crise économique ne suffit pas en effet à justifier toutes les défaillances qui se sont produites parmi la clientèle des

Sociétés de crédit et la plupart d'entre elles proviennent de la mauvaise volonté ou du manque de prévoyance des intéressés. Toute personne n'est pas *a priori* susceptible d'accéder à la petite propriété. Il faut auparavant qu'elle s'en soit montrée digne. Les prêts de l'Etat doivent donc demeurer le privilège d'une élite parmi les bénéficiaires de la législation et constituer la récompense d'un effort d'épargne et d'économie. L'apport personnel, tel qu'il était fixé dans la loi de Codification, présentait l'avantage de justifier la confiance des Sociétés à l'égard de leurs emprunteurs. Mais, ne tenant aucun compte de la situation de famille ou des capacités physiques des intéressés, cette mesure risque de défavoriser les personnes les plus méritantes et les plus intéressantes. La quotité de l'apport devra donc varier suivant les charges de famille et l'invalidité des bénéficiaires, tout en demeurant proportionnelle au prix du terrain et de la construction et en garantissant aux établissements une marge de sécurité suffisante. A ce sujet, les administrateurs bénévoles des anciennes Sociétés, dont le passé consacré aux œuvres sociales est un sûr garant non seulement de leur parfaite honnêteté, mais de leur justice et de leur humanité, pourraient être utilement consultés.

Les Pouvoirs publics devront se préoccuper également de supprimer l'activité des nouveaux organismes créés depuis la loi Loucheur, à des fins essentiellement spéculatives. Les demandes de crédit seront examinées très attentivement, et impitoyablement rejetées, si l'œuvre déjà accomplie par l'établissement requérant ne donne pas toute satisfaction.

Enfin, le nombre des Sociétés de Crédit immobilier actuellement existantes, paraissant suffisant pour répondre à toutes les demandes, le Ministre de la Santé publique aura intérêt, pour éviter toute concurrence contraire aux intérêts des bénéficiaires, à refuser son approbation aux organismes dont la création ne sera pas justifiée par des circonstances spéciales déterminées à la suite d'une enquête approfondie.

#### b) *Marge de bénéfice des organismes de Crédit.*

A titre d'intermédiaires entre l'Etat et les bénéficiaires, les organismes prélèvent sur chaque opération de crédit un

bénéfice représenté par la différence existant entre le taux des avances de la Caisse des Dépôts et Consignations et celui des prêts consentis aux particuliers.

Ce bénéfice doit leur permettre de rémunérer leur capital, de couvrir leurs frais généraux, de constituer des réserves et, le cas échéant, de distribuer un dividende à leurs actionnaires. Les conditions des avances et des prêts ont été modifiées à plusieurs reprises depuis la loi de Codification. La loi de Finances du 27 décembre 1927 avait finalement abaissé à 3 % le taux des avances destinées à la construction d'habitations à bon marché. Il a été ramené à 2 % depuis le 13 juillet 1928, alors que celui des prêts aux particuliers passait de 3,75, 4 ou 4,50 % à 2,50 % dans tous les cas, et exceptionnellement à 2,75 % sur décision spéciale du Ministère de la Santé publique après avis du Comité permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché et de la Commission d'attribution des prêts, si les Sociétés de Crédit immobilier ou les Caisses de Crédit agricole ne couvraient pas leurs frais généraux.

Normalement, la marge de bénéfices des organismes de crédit ne peut donc excéder 0,50 %, dont il y a lieu de déduire le montant de la taxe de contrôle, soit 0,05 %, et les retenues effectuées par le débiteur en vertu des décrets-lois du 16 juillet et du 8 août 1935, réduisant de 10 % les intérêts des dettes hypothécaires.

Dans ces conditions, les établissements de création récente n'ont pu constituer des réserves assez importantes pour parer aux difficultés économiques actuelles et ils se trouvent dans l'obligation, soit de refuser toute facilité de paiement aux emprunteurs en chômage, soit de suspendre leurs paiements et de recourir à la garantie accordée par les collectivités locales.

Si les difficultés budgétaires ne permettent pas d'imposer au Trésor un effort supplémentaire en faveur de l'accession à la petite propriété, le taux des prêts aux particuliers pourrait être augmenté afin d'assurer aux Sociétés une marge de bénéfices au moins égale à 1 % des sommes empruntées.

## III. — TAXES DE CONTROLE

La loi du 5 décembre 1922, en rémunération du concours apporté à l'Œuvre du logement populaire, tant par les Services de la Caisse des Dépôts et Consignations que par les Corps de contrôle du Ministère de la Santé publique et du Ministère des Finances, a mis à la charge des organismes de construction et de crédit une redevance annuelle égale à 0,10 % des capitaux dus à l'Etat par ces établissements au 31 décembre de l'année précédente. D'après les renseignements fournis en 1934 par le Ministère de la Santé publique, cette redevance avait produit 3.546.131 fr. 27 c. en 1932 et 3.535.954 fr. 53 c. en 1934, alors que les dépenses correspondantes s'élevaient à 2.762.408 fr. 33 c. et 2.091.801 fr. 58 c.

Bien que l'article 7 du décret du 18 septembre 1926 prévoie la restitution des sommes excédant, après paiement des frais, la moitié de la redevance de l'année précédente, une semblable disproportion entre l'effort imposé et les frais réellement engagés paraît justement critiquable. Pour donner satisfaction aux revendications des administrateurs, le montant de la taxe de contrôle a été ramené de 0,10 à 0,05 %. Cet allègement ne paraît pas encore suffisant et certaines fédérations, notamment celles des Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché, réclament la suppression définitive de cette redevance dont l'effet principal est, disent-elles, de développer le parasitisme administratif.

Sans contester la nécessité du contrôle, d'ailleurs susceptible d'amélioration, et se refuser au paiement des frais qu'il entraîne, le taux de la redevance pourrait être fixé chaque année en tenant compte du reliquat de l'année précédente. D'autre part, l'établissement d'un budget de contrôle détaillé, soumis au Comité permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché, permettrait aux organismes d'apprécier la légitimité de la contribution qui leur est imposée et de l'emploi qui en est fait.



## SECTION II

**Difficultés financières des organismes résultant de la crise économique.  
Remèdes à y apporter.**

Malgré certaines imperfections précédemment indiquées, la législation, telle qu'elle résulte des lois des 5 décembre 1922 et 13 juillet 1928, a permis le développement normal de l'œuvre entreprise en matière d'habitations à bon marché. En fait, au cours de la période précédant la crise économique, le nombre et l'activité des organismes de construction et de crédit se sont considérablement accrus. Des facilités budgétaires exceptionnelles permettaient à l'Etat de donner satisfaction à la plupart des demandes d'avances, alors que les établissements, bénéficiant des garanties de remboursement accordées libéralement par les collectivités locales, se procuraient sans difficultés le complément des sommes nécessaires à l'exécution de leurs projets.

Dans ces conditions, certains administrateurs de Sociétés et Offices, convaincus de la persistance d'une période d'euphorie passagère, ont négligé toute prudence, et lorsque les premiers symptômes de la crise économique se sont manifestés, la plupart des organismes de constitution récente ne disposaient que de réserves insuffisantes.

Leur situation s'est rapidement aggravée en raison des défaillances sans cesse plus nombreuses de leur clientèle et des mesures prises par les Pouvoirs publics en faveur des travailleurs en chômage. Ils ont dû, d'autre part, suspendre toute nouvelle construction, les crédits de l'Etat ayant été supprimés dès 1932.

La dissolution des Sociétés d'Habitations à bon marché et des Sociétés de Crédit immobilier importantes aurait, au point de vue social et financier, les plus graves conséquences. La durée de la dépression économique, son intensité, imposent l'adoption en faveur de ces organismes de mesures exceptionnelles et transitoires.

A) CAUSES DE DIFFICULTÉS COMMUNES  
A TOUS LES ORGANISMES

1° *Pénurie de capitaux nouveaux.*

Les divers établissements d'Habitations à bon marché éprouvent actuellement de grosses difficultés pour se procurer les fonds nécessaires à la réalisation de nouveaux projets, soit qu'ils s'adressent à l'Etat, soit qu'ils aient recours à d'autres prêteurs.

a) Réduction des avances en capital consenties par l'Etat.

Aux termes d'une circulaire en date du 30 octobre 1923, M. Loucheur, à cette époque Ministre du Travail, précisait que les Offices publics et Sociétés privées auraient à se procurer les sommes que l'Etat refuserait de prendre à sa charge. Par suite du déficit budgétaire persistant, les avances à taux réduit de la Caisse des Dépôts et Consignations ont été brusquement suspendues dès 1932. D'autre part, un décret a supprimé les subventions de l'article 59 de la loi de Codification, alors que, faute de crédits, les demandes de subventions visées à l'article 11 de la loi du 13 juillet 1928 ont dû être rejetées.

La loi du 27 juillet 1934 a tenté de concilier l'intérêt du Trésor et la politique de l'habitation. Les prêts en capital étant exclusivement réservés à l'accession à la petite propriété urbaine et rurale, le solde des crédits peut désormais être versé aux établissements intéressés *par annuités* calculées de manière à amortir la somme due dans un délai maximum de trente ans.

Toutefois les disponibilités de la Caisse des Dépôts et Consignations ne permettant pas de verser sous forme d'avances la totalité des crédits prévus au budget, les organismes sont autorisés à se procurer des sommes équivalentes au moyen d'emprunts dont l'Etat assurera le service.

Le succès d'opérations de crédit aussi importantes dans l'état actuel du marché financier et alors que le taux des emprunts est limité à 6 % exigeait que les Pouvoirs publics missent tout en œuvre pour faciliter la tâche des emprun-

teurs en diminuant la lenteur des formalités administratives. Cependant, la procédure relative à l'autorisation d'emprunts, jusqu'alors concomittante avec l'instruction des demandes d'avances, est maintenant entreprise postérieurement à la notification des décisions d'attribution et les demandes sont soumises non seulement à la Commission d'attribution des prêts, mais encore au Ministère de l'Intérieur.

b) Causes d'insuccès des opérations d'emprunt  
des organismes.

La crainte de l'avenir, les pertes précédemment subies ont détourné la plupart des possédants des placements à longs termes. Les créances hypothécaires elles-mêmes se trouvant insuffisamment gagées par suite de la dépréciation de la propriété immobilière, les capitalistes préfèrent renoncer à l'intérêt de leur argent, et pour éviter les risques, laissent leurs fonds sans emploi.

La raréfaction des capitaux disponibles a entraîné une hausse sensible du loyer de l'argent, entretenue et accentuée par l'émission incessante d'emprunts d'Etat offerts à des taux toujours plus rémunérateurs. Ces difficultés d'ordre général affectent particulièrement les établissements d'Habitations à bon marché qui ne peuvent, aux termes de la loi du 27 juillet 1934, offrir aux souscripteurs un intérêt supérieur à 6 %. Leur situation se complique en raison de la nature même de leurs opérations et du caractère de leur clientèle.

Le public n'ignore pas combien les propriétaires ont de peine à imposer aux locataires le respect de leurs engagements. Il sait également que les loyers de la plupart des appartements ont dû être sensiblement diminués et qu'un grand nombre de locaux restent vacants par suite de la diminution de population dans les petites et moyennes agglomérations et dans les banlieues des grands centres.

L'accroissement des charges fiscales frappant la propriété bâtie et les nombreuses mesures d'exception concernant les loyers, notamment les décrets-lois de juillet 1935, ont persuadé la plupart des possédants que l'investissement de leurs capitaux

dans des opérations de constructions était une mauvaise affaire. Ils se détournent à plus forte raison des organismes d'Habitations à bon marché se consacrant exclusivement à une clientèle peu fortunée, favorisée de toute manière par le législateur et sur laquelle les Offices et Sociétés ne possèdent aucun moyen de contrainte. Ces établissements ne peuvent donc avoir recours qu'à l'Etat. En conséquence, les dispositions financières de la loi du 5 décembre 1922 et de la loi Loucheur doivent être remises en vigueur. Elles ne suffiront pas cependant à garantir le succès de l'œuvre entreprise en faveur du logement populaire, tant que l'importance des avances en capital consenties annuellement par la Caisse des Dépôts et Consignations dépendra de la bonne ou de la mauvaise volonté du Ministre des Finances, encouragé par l'indifférence du Parlement.

Les sommes remboursées par les organismes et le montant d'une dotation prévue chaque année au budget général devraient permettre la constitution d'un *fonds spécial* destiné à la construction, l'amélioration et l'assainissement des habitations à bon marché et à l'accession à la petite propriété urbaine et rurale, conformément à un plan quinquennal préétabli.

La participation des Pouvoirs publics deviendra d'autant moins importante que, dans l'avenir, le montant des sommes remboursées sera plus considérable. Un tel système présentera l'avantage de permettre aux établissements d'Habitations à bon marché de connaître exactement à l'avance les capitaux dont ils pourront disposer et d'échelonner leurs projets en conséquence.

## *2° Difficultés résultant des mesures prises en faveur des débiteurs.*

Les divers Gouvernements de la dernière législature se sont efforcés de réduire le déficit budgétaire par un allègement des charges publiques. Cette politique de déflation aurait été inhumaine, notamment à l'égard des fonctionnaires et des pensionnés de guerre, si un effort parallèle n'avait été tenté pour diminuer d'une façon générale le coût de la vie. A cet effet, le Gouvernement a promulgué une série de décrets-lois dont certains imposaient la réduction du loyer et l'allègement des



charges hypothécaires. Ces décrets, rendus applicables aux divers organismes d'Habitations à bon marché, malgré le caractère particulier de leurs opérations, ont gravement affecté l'équilibre financier de ces établissements.

a) Opérations de location simple.

Le décret-loi du 16 juillet 1935 réduit de 10 % à titre exceptionnel et temporaire les loyers de tous les locaux loués nus ou meublés à usage d'habitation ou professionnel, toute majoration ultérieure des nouveaux prix ainsi déterminés donnant lieu à l'application de l'article 13 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 1926, modifié par la loi du 29 juin 1929.

Ces dispositions ont été rendues applicables aux habitations à bon marché, contrairement à la jurisprudence constante de la Cour de Cassation qui refusait à la clientèle des Offices publics et des Sociétés d'Habitations à bon marché, profitant par ailleurs d'avantages importants, le bénéfice des mesures prises depuis la guerre en faveur des locataires ordinaires.

Cependant, le décret-loi du 16 juillet 1935 se trouve en contradiction sur certains points avec la législation actuellement en vigueur.

La réduction de 10 % est incompatible avec l'article 17 de la loi de Codification qui interdit aux Offices publics de louer leurs immeubles à des prix inférieurs de plus de deux cinquièmes au maxima des valeurs locatives, et de plus de moitié si les logements sont occupés par des familles comprenant plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans.

De même, l'interdiction de majorer les loyers ne peut se concilier avec l'autorisation accordée aux organismes par l'article 68 de la loi du 30 mars 1929, de répartir sur les locataires, à l'expiration de la période d'exonération fiscale, la charge de l'impôt foncier et des taxes locales.

De toute manière, l'activité des établissements d'Habitations à bon marché ne peut être assimilée aux opérations immobilières ordinaires sans dommage pour les bénéficiaires et des organismes. Tout d'abord, la réduction de loyers accentue au profit des occupants des locaux les plus anciens les inégalités

résultant de la fixation arbitraire des valeurs locatives d'un même logement, suivant la date de sa construction. De plus, cette réduction s'applique indifféremment aux loyers correspondants aux maxima et à ceux des appartements loués à des familles nombreuses qui bénéficient de larges dégrèvements. Enfin, les dispositions nouvelles ne tiennent aucun compte de l'insuffisance des valeurs locatives fixées par la loi du 13 juillet 1925 par rapport aux charges d'amortissement et d'exploitation des immeubles et des difficultés financières des Sociétés d'Habitations à bon marché et Offices publics.

Les décrets-lois du 16 juillet 1935 aboutissent à des résultats aussi peu équitables en ce qui concerne l'accession à la petite propriété.

#### b) Opérations d'accession à la petite propriété.

Les bénéficiaires peuvent accéder à la propriété de leurs logements, soit en empruntant à une Société de Crédit les sommes nécessaires à cette acquisition, soit en louant avec promesse d'attribution ou promesse de vente, une maison construite par une Société d'Habitations à bon marché.

Dans le premier cas, l'emprunteur devient aussitôt propriétaire de sa maison contre une hypothèque garantissant le remboursement du prêt. Le paiement des annuités constitue une libération de créance et ne peut en aucun cas donner lieu à la retenue de 10 % sur les loyers, prévue par le décret-loi du 16 juillet 1935.

Cependant, le décret-loi du 16 juillet 1935, réduisant de 10 % les intérêts des créances hypothécaires, ne leur est pas applicable, car l'immeuble occupé par le seul intéressé n'est pas productif de loyers.

En revanche, l'immeuble loué avec promesse d'attribution appartient à la Société coopérative jusqu'à libération totale de l'acquéreur. Le locataire bénéficie donc de la réduction de 10 % prévue par le décret-loi du 16 juillet 1935. Ainsi, en application de la nouvelle législation, le prix d'acquisition d'un même logement variait suivant la nature de l'acte souscrit par le bénéficiaire.

En présence des protestations justifiées des bénéficiaires et des organismes, le Gouvernement a promulgué, le 8 août 1935 (art. 2), un décret qui, à compter du 16 juillet 1935, réduit le montant des annuités dues par les emprunteurs des Sociétés de Crédit immobilier, Sociétés assimilées et de tous autres organismes d'Habitations à bon marché, d'une somme égale au dixième des intérêts compris dans lesdites annuités. Par le même décret, le Gouvernement a tenté de remédier aux difficultés des organismes résultant de l'application des décrets-lois de juillet et du décret du 8 août 1935 qui réduisait à 0,40 % la marge des bénéfices des Sociétés de Crédit.

**c) Mesures de compensation prévues en faveur des organismes d'Habitations à bon marché.**

Parmi les différents décrets-lois promulgués au mois de juillet 1935, ceux concernant les loyers et la réduction des intérêts de créance hypothécaire ne sont pas les seuls à porter préjudice aux établissements d'Habitations à bon marché.

En effet, le prélèvement général de 10 % sur toutes les dépenses publiques, et notamment sur les arrérages des rentes dont leur portefeuille est en partie constitué, entraînent pour ces organismes une perte de revenus importants. Les Sociétés de Crédit immobilier y sont particulièrement sensibles, leur pouvoir d'emprunt étant calculé d'après le montant des valeurs d'Etat ou garanties par l'Etat qui leur appartiennent. En outre, ce même décret favorise particulièrement les Offices qui, en leur qualité d'établissements publics, effectuent la retenue de 10 % sur les arrérages de leurs emprunts; les Sociétés d'Habitations à bon marché, au contraire, ne peuvent faire application du décret-loi du 16 juillet 1935 sur la réduction des dettes hypothécaires lorsque, bénéficiant de la garantie des collectivités locales, elles ont emprunté sans hypothéquer leurs immeubles.

Le décret du 8 août 1935 (art. 1<sup>er</sup>) autorise tous les organismes d'Habitations à bon marché et de Crédit immobilier à profiter des mêmes avantages que les Offices publics, la réduction de 10 % étant désormais applicable aux arrérages des emprunts

contractés sans hypothèques, tant à la Caisse des Dépôts et Consignations qu'auprès de tout autre prêteur ; en outre, les Offices publics et les Sociétés d'Habitations à bon marché et les communes ayant emprunté pour des constructions destinées à la location simple, ont la faculté de différer le paiement de 10 % des amortissements de capital compris dans les annuités, étant entendu que les sommes dont le paiement aura été ainsi différé seront ultérieurement remboursées sans intérêt au moyen de versements annuels au moins égaux à l'annuité résultant du contrat, le premier de ces versements devant être effectué un an après la date d'échéance de la dernière annuité normale.

Ces nouvelles dispositions paraissent insuffisantes pour compenser à l'égard des organismes les effets des décrets-lois de juillet 1935.

En matière de location imple, le dégrèvement de 10 % des intérêts des prêts hypothécaires favorise les Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché propriétaires d'immeubles neufs dont le produit est principalement affecté aux charges d'amortissement du capital.

En revanche, cette mesure devient d'autant moins efficace que les dépenses d'entretien de l'immeuble absorbent une part plus importante de son revenu. Les établissements exploitant des maisons plus anciennes, intégralement amorties, supportent donc sans contrepartie les conséquences du décret-loi du 16 juillet 1935 (sur les loyers), de même les Fondations et Sociétés d'Habitations à bon marché qui ont employé leurs ressources personnelles à la construction d'habitations à bon marché individuelles ou collectives.

Si la situation des Sociétés de Crédit immobilier paraît plus satisfaisante, elles ne peuvent cependant éviter une perte de revenu proportionnelle à la différence existant entre le taux des avances de l'Etat et celui des prêts consentis aux particuliers.

Une Société ayant emprunté à 2 % et prêté à 2,50 % fait bénéficier sa clientèle d'une réduction de 10 %, soit 0,25 %, et ne retient pour son propre compte que 0,20 %, soit en tout état de cause une différence de 0,05 % qui, s'ajoutant à la taxe de contrôle, ramène la marge de bénéfice des établissements de crédit à 0,40 %.



### 3° Défaillance des débiteurs.

La crise économique a été particulièrement ressentie par la clientèle peu fortunée des organismes d'Habitations à bon marché. La plupart des locataires ou emprunteurs en chômage, ne disposant d'autres ressources que celles du produit de leur travail, ont dû suspendre le paiement de leurs loyers ou de leurs annuités. Les traitements des fonctionnaires et les salaires des ouvriers ont été progressivement réduits, conformément à la politique de déflation suivie par le Gouvernement, alors que le prix des denrées indispensables demeurerait sans changement.

Les défaillances qui se sont multipliées parmi la clientèle des Offices publics, Sociétés d'Habitations à bon marché et Sociétés de Crédit immobilier au cours de ces dernières années, ont imposé aux administrateurs des décisions souvent pénibles. Alors que le caractère social de l'œuvre entreprise et la situation des bénéficiaires les prédisposaient à l'indulgence, ils ont dû cependant se montrer assez rigoureux, tant pour pallier aux difficultés financières de leurs exploitations qu'en raison de la *mauvaise volonté* dont faisaient preuve un certain nombre d'intéressés bien déterminés à profiter de l'indulgence des Pouvoirs publics à leur égard.

Un excès de sévérité n'était pourtant pas à redouter de la part des organismes chargés de l'amélioration du logement populaire. Cependant, le Gouvernement désireux de manifester sa sollicitude à l'égard des classes laborieuses et sans se soucier du caractère illégal d'une semblable décision, a interdit officiellement aux commissaires de police d'exécuter, sauf dans des cas exceptionnels, les décisions de justice obtenues contre les locataires ou propriétaires d'habitations à bon marché.

Une mesure aussi générale présente de graves inconvénients. A l'égard des bénéficiaires, elle supprime toute distinction entre les véritables chômeurs, incapables malgré leurs efforts de trouver un nouvel emploi, et les chômeurs volontaires préférant vivre de leurs allocations sans travailler, ainsi que les mauvais débiteurs qui refusent, sans motif valable, de respecter leurs engagements.

Les organismes seuls susceptibles de juger le bien-fondé des motifs invoqués se trouvent donc privés de tout moyen de contrainte à l'égard des individus malhonnêtes, dont l'exemple risque de contaminer les familles consciencieuses. Au surplus, les frais considérables engagés inutilement par ces établissements, pour obtenir l'expulsion de leurs débiteurs, restent à leur charge.

L'application rationnelle de la législation d'habitations à marché devient impossible si les administrateurs ne peuvent compter sur les autorités compétentes pour faire expulser leurs locataires et emprunteurs reconnus de mauvaise foi. Les conditions économiques actuelles exigent cependant l'adoption de mesures spéciales en faveur des travailleurs réellement privés de ressources. Les Sociétés et Offices renonceront alors à poursuivre les débiteurs en chômage, mais leur diminution de recette sera compensée par des facilités équivalentes accordées par la Caisse des Dépôts et Consignations à l'occasion du remboursement de leurs emprunts.

#### B) CAUSES DE DIFFICULTÉS PROPRES AUX DIVERSES CATÉGORIES D'OPÉRATIONS EFFECTUÉES

##### 1° *Opérations de locations simples.*

Le nombre des logements vacants dans les immeubles à bon marché a considérablement augmenté au cours de ces dernières années, alors que les organismes ont supporté une réduction sensible du produit des loyers commerciaux.

##### a) *Vacances des locaux d'habitation.*

La subsistance dans les grands centres industriels de nombreux taudis surpeuplés prouve que la quantité de nouveaux logements mis à la disposition de la population est encore insuffisante. Cependant, dans la banlieue parisienne, la proportion des appartements vacants demeure considérable et l'activité de certains chantiers a dû être interrompue avant l'achèvement des travaux, faute d'acquéreurs ou de locataires éventuels. Si l'emplacement des constructions, souvent mal

choisi, les difficultés de communications, les dépenses et les pertes de temps qu'elles entraînent sont de nature à détourner la clientèle des immeubles situés à l'entour des agglomérations, la véritable raison de la désaffection du public provient du taux des loyers plus élevé en banlieue qu'à Paris même où l'Office de la Ville est parvenu, grâce à d'importantes subventions, à maintenir les valeurs locatives au-dessous des maxima.

Ces maxima particulièrement élevés dans la région parisienne ne correspondent plus aux ressources d'une certaine catégorie de bénéficiaires dont l'importance s'est accrue en raison des difficultés économiques, du chômage et des réductions de salaire. Certaines familles ont du abandonner les logements qu'elles occupaient dans les immeubles à bon marché pour regagner des taudis plus économiques, alors que le rapatriement de la main-d'œuvre étrangère et la diminution de la population urbaine ne permettent plus aux organismes de louer les locaux devenus vacants.

L'équilibre financier de l'exploitation ayant été calculé en tenant compte de la location de tous les logements, la plupart des organismes propriétaires se trouvent contraints de réduire ou de suspendre le remboursement de leurs emprunts.

#### b) Diminution des loyers commerciaux.

La loi du 5 décembre 1922 autorisait les organismes à distraire certains locaux compris dans les immeubles à bon marché de leur affectation principale d'habitation pour les louer commercialement. Cette disposition assurait aux établissements propriétaires un surcroît de recettes et leur permettait d'en faire profiter leurs locataires peu fortunés. Cette source de bénéfices s'est également réduite du fait de la crise économique. La plupart des occupants des boutiques et magasins ont sollicité la réduction de leurs loyers, certains même, ne trouvant plus parmi les bénéficiaires des habitations à bon marché une clientèle suffisante, ont abandonné les locaux qu'ils occupaient et n'ont pu être remplacés.

## 2° Opérations d'accession à la petite propriété.

### Diminution de la valeur du gage.

Qu'il s'agisse des opérations de location avec promesse d'attribution ou promesse de vente, effectuées par les Sociétés coopératives et anonymes d'Habitations à bon marché, ou des prêts hypothécaires consentis par les Sociétés de Crédit immobilier et Sociétés assimilées, le remboursement des avances est garanti par la valeur intrinsèque de l'immeuble.

Toutefois, le locataire attributaire ne devient propriétaire qu'après amortissement intégral du capital prêté; il peut donc être expulsé et remplacé par un nouvel occupant solvable, alors que la défaillance de l'emprunteur hypothécaire entraîne la mise en vente de la maison ou du logement.

Dans les deux cas, le gage immobilier assurait aux organismes de crédit une sécurité complète jusqu'au vote de la loi du 13 juillet 1928 qui a supprimé, dans la plupart des cas, l'obligation de l'apport personnel des bénéficiaires. En effet, la valeur vénale de la maison ne suffit plus, même en période normale, à garantir le remboursement des prêts couvrant en totalité le prix de revient des constructions; à plus forte raison lorsque la crise économique, réduisant au chômage un certain nombre de nouveaux emprunteurs, entraîne une importante dépréciation de la propriété bâtie.

Actuellement, les établissements de crédit ne peuvent récupérer la partie non amortie de leur créance en vendant les immeubles ayant appartenu à leurs débiteurs insolubles, alors même qu'elles réussissent à trouver acquéreur pour un prix raisonnable.

Les conditions exigées des cessionnaires d'habitations à bon marché, construites à l'aide de subventions, contribuent d'ailleurs à rendre cette vente particulièrement difficile, et les Sociétés de Crédit immobilier, soucieuses d'éviter des pertes trop importantes, doivent avoir recours à d'autres procédures qui présentent d'ailleurs certains inconvénients.



**Méthodes employées par les Sociétés de Crédit immobilier  
pour le recouvrement de leurs créances.**

1° *Saisie-arrêt.* — Les Sociétés désirant ne pas avoir recours à la discussion de leurs gages peuvent effectuer une saisie-arrêt sur les salaires des emprunteurs. Cette mesure entraîne généralement le renvoi de l'intéressé, s'il est employé dans une entreprise privée. Les collectivités locales accepteront difficilement que les charges supplémentaires d'assistance leur soient imposées par des organismes bénéficiant d'avances de l'Etat dont elles ont garanti le remboursement. Au surplus, le produit de la saisie-arrêt étant généralement inférieur au montant de la créance, les débiteurs, privés du produit de leur travail, ne pourront plus se libérer des nouvelles annuités devenues exigibles.

D'autre part, la Caisse des Dépôts et Consignations ne versera à la Société les fonds déposés par le tiers saisi qu'après signification d'un jugement de validité. Afin d'éviter des frais judiciaires inutiles, l'établissement intéressé attendra, avant d'entreprendre la procédure nécessaire, que le total des sommes consignées soit devenu assez important.

De nouvelles oppositions pourront alors survenir, entraînant une répartition au marc-le-franc, entre les divers créanciers, sans que l'organisme prêteur puisse invoquer aucun privilège.

2° *Séquestre.* — Les Sociétés de Crédit immobilier, n'étant pas autorisées par la loi à gérer des immeubles, peuvent solliciter la nomination d'un *séquestre* chargé de louer la maison appartenant à leur débiteur défaillant. Le produit de cette location viendra en déduction des annuités demeurées impayées.

Cette solution suppose le départ volontaire ou par contrainte du précédent occupant — mais les organismes obtiendront rarement à l'amiable un semblable résultat, et toute mesure d'expulsion se heurte au refus ou à la mauvaise volonté des autorités chargées de l'exécuter.

D'autre part, la recherche d'un locataire solvable, décidé à payer un prix suffisant pour couvrir le montant du prêt et les frais engagés, présente de sérieux aléas.

3° *Discussion du gage.* — Renonçant aux procédures de saisie-arrêt et à solliciter du Tribunal la nomination d'un séquestre, les Sociétés s'exposent à de lourdes pertes si elles procèdent à la vente de l'immeuble sur licitation. Faute d'enchères suffisamment élevées, elles doivent, ou surseoir à la vente et garder à leur charge les frais engagés, ou se porter elles-mêmes acquéreur et régler à l'Enregistrement les droits de mutation.

4° *Action résolutoire du vendeur d'immeubles.* — Indépendamment des prêts destinés à la construction, les Sociétés de Crédit peuvent également avancer aux bénéficiaires les fonds nécessaires à l'acquisition de maisons construites par les Sociétés d'Habitations à bon marché et les Offices publics ; elles se font alors subroger dans tous les droits que possèdent ces organismes à l'égard de leurs acquéreurs et notamment dans les droits de résolution de la vente pour défaut de paiement du prix. Mais si l'exercice de ce droit entraîne, pour les établissements constructeurs, le paiement d'un droit fixe de 22 fr. 50, il laisse au contraire à la charge des Sociétés subrogées le paiement du droit proportionnel ordinaire de mutation.

Ainsi, quelle que soit la procédure employée, les Sociétés de Crédit immobilier se trouvent toujours dans une situation défavorable ; de même que les Sociétés d'Habitations à bon marché ou Offices publics bornant leur activité à des opérations de location simple, elles ne peuvent espérer remédier à la défaillance de leurs débiteurs sans préjudice pour leur équilibre financier. En fait, le déficit des divers organismes d'Habitations à bon marché est constant et va en s'aggravant chaque année.

### C) CONSÉQUENCES

#### 1° *Difficultés pour les Sociétés privées de recruter des administrateurs.*

La loi de Codification exige que les fonctions d'administrateurs des Sociétés d'Habitations à bon marché, Sociétés de Crédit immobilier et Offices publics soient gratuites. Cette disposition devait dans l'esprit du législateur garantir le désintéressement absolu des titulaires et éviter qu'ils ne soient tentés de réaliser des bénéfices au détriment de l'Etat.

La gestion des organismes appartient donc à des hommes d'une moralité élevée, désireux de consacrer tout ou partie de leur activité à une œuvre de caractère philanthropique, sans se soucier de leur intérêt matériel.

La loi du 27 juillet 1934, modifiant le régime financier des habitations à bon marché, a chargé ces administrateurs, spécialisés jusqu'alors dans des questions techniques et sociales, de réaliser des opérations de crédit pour lesquelles ils n'étaient aucunement préparés. Certains se sont détournés, dès cette époque, d'une collaboration dont ils ne se sentaient plus capables. La plupart se refusent actuellement à assurer la direction de Sociétés matériellement incapables de faire face à leurs engagements et à s'exposer en cas de liquidation judiciaire ou de faillite aux responsabilités particulièrement lourdes, notamment depuis la promulgation des derniers décrets-lois.

Dans ces conditions, les Sociétés d'Habitations à bon marché et Sociétés de Crédit immobilier éprouvent des difficultés croissantes pour renouveler leurs Conseils d'Administration sans avoir recours à des *hommes d'affaires*, indifférents à l'œuvre entreprise, mais attirés par l'importance des capitaux mis en jeu, par des possibilités de gains importants bien qu'illicites, et dont l'action en matière d'habitations à bon marché doit être écartée.

## 2° Répercussions à l'égard des finances locales.

Afin de faciliter l'exécution du programme prévu par la loi du 13 juillet 1928, la participation financière de l'Etat en matière d'habitations à bon marché a été sensiblement accrue.

Le montant des avances consenties aux Sociétés d'Habitations à bon marché et Offices publics peut atteindre 90 % du prix de revient des constructions si le remboursement en est garanti par les collectivités locales.

De même, le pouvoir d'emprunt des Sociétés de Crédit immobilier fixe à cinq fois la moitié du capital restant à appeler et à cinq fois le montant des rentes ou valeurs garanties par l'Etat leur appartenant, est multiplié par 5, 7,5 ou par 10 si ces collectivités s'engagent à concurrence de 20, 30 ou 40 % des sommes dues par les Sociétés.

Dans ces conditions, les établissements d'Habitations à bon marché avaient intérêt à solliciter des départements et des communes des garanties de remboursement que les Assemblées locales, persuadées du caractère moral de leurs engagements, refusaient très rarement.

Leur situation s'étant considérablement modifiée par suite de la crise économique et du chômage, la plupart des organismes ont dû avoir recours aux collectivités qui se trouvent dans l'obligation de verser au Trésor, en leur lieu et place, tout ou partie des annuités devenues exigibles.

Les motifs et les conséquences de ce recours diffèrent suivant la nature des organismes garantis.

#### 1° Garanties accordées aux organismes constructeurs.

Depuis la loi du 27 juillet 1934, les départements et les communes possèdent une hypothèque légale sur les immeubles des Sociétés d'Habitations à bon marché et Offices publics bénéficiant de leur garantie. Ils peuvent donc procéder à la vente sur licitation de ces immeubles dès que la défaillance des emprunteurs les oblige à intervenir dans le règlement des annuités.

Les collectivités renoncent cependant à discuter leur gage, car les maisons grevées de servitudes, relatives à leur caractère d'habitations à bon marché, trouvent difficilement acquéreur à un prix suffisant. D'autre part, si l'opération laisse apparaître un solde créditeur au préjudice des budgets locaux, la disparition des organismes propriétaires exclut définitivement toute possibilité de remboursement ultérieur.

Les départements et les communes doivent donc prélever sur leurs ressources personnelles les sommes nécessaires à l'exécution de leurs engagements, et si les recettes ordinaires sont insuffisantes, percevoir les nouveaux centimes additionnels affectés spécialement à cet usage, lors de l'octroi de la garantie aux organismes constructeurs. L'Etat pourra d'ailleurs procéder d'office à ce recouvrement au cas de refus ou de mauvaise volonté des collectivités intéressées.

La hausse des impôts locaux présente de nombreux incon-



venients. Elle détermine l'exode de toute la partie de la population communale sans attache fixe et multiplie les faillites locales, alors que la dépréciation de la propriété immobilière aggrave encore la situation des Sociétés et des Offices propriétaires. Elle aboutit à taxer sans motif la génération actuelle au profit des générations futures qui bénéficieront d'immeubles entièrement amortis, mais encore susceptibles d'un long usage et dont les valeurs locatives seront très réduites. Enfin, l'augmentation des charges fiscales risque d'indisposer définitivement les Assemblées locales et de les déterminer à refuser désormais toute participation ou collaboration avec les organismes d'Habitations à bon marché.

Pour éviter ces difficultés, la solution la plus simple consiste à éviter tout appel à la garantie départementale ou communale, en reportant à une période plus favorable la libération des emprunteurs ; cependant, cette disposition n'établit aucune distinction entre les causes et l'importance du déficit des établissements d'Habitations à bon marché, actuellement supporté par les collectivités.

Si la crise économique et la diminution de revenus immobiliers ont causé aux Sociétés d'Habitations à bon marché et Offices publics un préjudice imprévisible et trop important pour être supporté sans dommage par les finances départementales ou communales, celles-ci ne peuvent en revanche se dégager des engagements pris à l'égard des établissements et de l'Etat en ce qui concerne le déséquilibre financier permanent des opérations de location simple, résultant de l'application même de la législation.

Alors que les loyers des logements habitations à bon marché ne peuvent dépasser les maxima légaux, les frais d'entretien des immeubles augmentent régulièrement. Si les propriétaires ont réalisé des bénéfices lorsque l'état des constructions ne nécessitait aucune réparation, ils ne peuvent, aussi prudente qu'ait été leur administration, espérer maintenir dans l'avenir l'équilibre de leur exploitation, lorsqu'aux dépenses d'entretien viendront s'ajouter, à l'expiration de la période d'exonération fiscale, les charges de l'impôt foncier et les taxes locales dont le locataire est en fait exempté depuis le décret-loi du 16 juillet 1935.

Dans ces conditions, les Sociétés ou les Offices devront avoir fatalement recours à la garantie de remboursement accordée par les collectivités, sans que ce recours justifie une suspension ou un ajournement du remboursement des avances consenties par la Caisse des Dépôts et Consignations.

a) *Mise en jeu de la garantie au cas de déficit prévu et normal.* — Les Assemblées municipales et les Conseils généraux qui entendaient donner à leurs engagements un caractère purement moral n'ont pas prévu que l'application de la loi aboutirait à ce déficit d'exploitation. D'autre part, l'état actuel des finances locales ne permet pas de leur imposer des charges supplémentaires, même réduites. A cet effet, M. H. Sellier, en sa qualité d'administrateur de l'Office public départemental de la Seine, envisage la modification suivante :

Les charges imposées aux collectivités, en exécution de la garantie, ne doivent pas *a priori* être considérées comme définitives ; elles pourront être récupérées sur les organismes revenus à meilleure fortune. Il y a donc lieu de substituer à la notion de dépense nécessitant l'inscription au budget et la mise en recouvrement de nouveaux impôts, celle d'avance de trésorerie n'affectant en rien le contribuable et ne causant au département ou à la commune intéressé qu'un préjudice minime, étant donné la faible rémunération des fonds publics placés au Trésor.

Les conditions de remboursement des sommes ainsi avancées figureront à un contrat souscrit par l'établissement d'Habitations à bon marché intéressé et la collectivité garante, contrat dont cette dernière fera désormais la condition essentielle de l'octroi de sa garantie.

Aux termes de la loi du 13 juillet 1928, le remboursement des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations doit avoir lieu en quarante ans, soit en divisant cette période en tranches annuelles égales, à raison de 2,5 % par an.

Afin d'assurer la vraisemblance et la possibilité d'un remboursement total, le solde débiteur du compte d'avances ne devra en aucun cas dépasser la portion de l'immeuble considérée comme amortie, pour atteindre, lors de la libération totale de l'emprunteur à l'égard du Trésor une somme équivalente à la valeur même de cet immeuble.

Cependant, cette limitation de principe ne laissera pas une marge de sécurité suffisante aux collectivités dont la créance, égale au prix de revient de la construction, sera en fait bien supérieure à sa valeur vénale.

D'autre part, les autorités locales évitant, sauf dans des circonstances exceptionnelles, d'avoir recours à la vente sur licitation de l'immeuble, les organismes devraient, au cours des quarante années, suivant la durée normale d'amortissement de leurs emprunts, prélever sur le produit des loyers des annuités correspondantes à celles versées pour leur compte au cours de la période précédente.

Il paraît improbable qu'ils y parviennent plus facilement que dans le passé, alors que leurs charges d'entretien auront considérablement augmenté, sans accroissement équivalent de revenus.

La libération des établissements ne deviendra probable et même possible qu'à la condition de limiter le découvert du compte d'avances à une proportion inférieure à la valeur des immeubles, considérée comme amortie, ne dépassant pas par an 1 1/4 % des capitaux garantis. Au cas où ce maximum serait atteint, les collectivités devront se procurer les fonds nécessaires sur leurs ressources ordinaires ou mettre en recouvrement de nouveaux centimes additionnels.

Enfin, si le montant des annuités même inférieur à la limite précédemment fixée, ne pouvait être couvert au moyen des seules ressources de trésorerie, les collectivités seront autorisées à émettre un emprunt, dont les dépenses d'intérêt et d'amortissement portées au débit du compte resteront ultérieurement à la charge des organismes.

L'affectation à un compte hors budget des sommes versées par les départements et les communes, en exécution de la garantie, ne soulève aucune difficulté pratique si l'établissement intéressé est un Office public ; elle suppose en revanche certaines modifications dans le fonctionnement des Sociétés d'Habitations à bon marché autorisées par la loi du 5 décembre 1922, à distribuer à leurs actionnaires un dividende ne pouvant dépasser 6 %, après affectation, conformément au droit commun, de 10 % des bénéfices à la réserve légale.

Cette disposition parfaitement conforme au caractère privé de ces établissements assurant eux-mêmes les risques de leur exploitation peut avoir, pour les finances des collectivités garantes, des conséquences regrettables.

En effet, si la Société est susceptible de répartir entre ses membres des bénéfices importants sans constituer de réserves spéciales, elle devra fatalement, à l'expiration de la période d'exonération fiscale, et lorsque son exploitation deviendra déficitaire, avoir recours pour le remboursement de ses avances, aux engagements pris en sa faveur par le département ou la commune. Ce sont donc les contribuables qui, en définitive, supporteront la charge des dividendes remis aux actionnaires.

Les dispositions de la loi du 5 décembre 1922 devront donc être modifiées de manière à imposer aux Sociétés d'Habitations à bon marché, avant toute distribution de bénéfices, la constitution d'une réserve spéciale pour charges fiscales, alimentée par un prélèvement de 20 % sur le revenu brut, soit 25 % du revenu net, pendant toute la période d'amortissement de l'immeuble fixée à quarante années, Cette réserve sera destinée à couvrir les charges de l'impôt foncier et des taxes locales représentant 35 % du revenu net, qui affecteront l'exploitation au cours des vingt-cinq dernières années d'amortissement.

Dans ces conditions, si le recours à la garantie demeure inévitable, les collectivités n'auront du moins qu'à compléter les annuités versées au Trésor par l'emprunteur.

Les avances consenties aux Sociétés d'Habitations à bon marché resteront relativement peu importantes et n'exigeront pas la mise en recouvrement de nouveaux centimes additionnels.

b) *Mise en jeu de la garantie en cas de déficit extraordinaire et momentané des organismes.* — Le déficit de l'exploitation résultant des défaillances des locataires et de la perte de revenu des locaux inoccupés est trop considérable pour que les organismes propriétaires se trouvent un jour en mesure de rembourser les sommes versées en exécution de la garantie.

L'Etat ne peut d'ailleurs équitablement et sans entraîner de graves perturbations dans la gestion des finances locales, laisser définitivement à la charge des collectivités les conséquences de la crise économique, et leur imposer comme en



période normale le remboursement des prêts consentis aux Sociétés d'Habitations à bon marché et Offices publics.

Les mêmes motifs justifient l'intervention des Pouvoirs publics en faveur des Sociétés de Crédit immobilier et Sociétés assimilées, victimes de la crise.

#### 2° Garanties accordées aux organismes de Crédit.

A la différence des opérations de location simple, les prêts consentis par les Sociétés de Crédit Immobilier et Sociétés assimilées aux bénéficiaires de la législation, ne peuvent déterminer dans la gestion de ces organismes, simples intermédiaires entre l'Etat et les particuliers, aucun déficit permanent.

Sauf malversation ou fautes graves, ils ne doivent avoir recours à la garantie accordée par les collectivités locales que dans des circonstances exceptionnelles.

Cependant l'insolvabilité des emprunteurs, la dépréciation de leurs gages obligent actuellement certains établissements de crédit à réduire le montant des annuités versées à la Caisse des Dépôts et Consignations. La différence est supportée par les départements et les communes auxquels ne peut être imposé sans dommage ce surcroît de charge.

#### D) REMÈDES

Toute mesure d'exécution ou de contrainte à l'égard des débiteurs en chômage paraît inhumaine et se heurte à l'hostilité des Pouvoirs publics ; cependant les organismes et les collectivités ne peuvent garder à leur charge les loyers et les annuités impayés et continuer à rembourser régulièrement les avances consenties par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les répercussions de la crise économique doivent être en définitive supportées par l'Etat qui, se substituant momentanément dans les obligations des locataires ou emprunteurs sans travail, consentira une réduction proportionnelle des annuités versées par les établissements d'Habitations à bon marché.

Les mesures prises en faveur des bénéficiaires et des organismes seront complétées par certaines modifications du régime

fiscal institué en matière d'Habitations à bon marché par la loi du 5 décembre 1922 et la loi du 13 juillet 1928.

### *1° Mesures d'ordre financier.*

Certaines collectivités locales particulièrement désireuses de se soustraire à leurs engagements ont proposé d'exonérer définitivement les intéressés en chômage de tout versement de loyer et d'annuité et d'ajourner dans les mêmes proportions la libération des divers organismes jusqu'à une période plus favorable.

Cette libération ne peut être applicable aux seuls locataires et propriétaires d'Habitations à bon marché, construites au moyen d'avances de l'Etat, dont le taux représente à peine le tiers de l'intérêt normal. Elles devraient être étendues à tous les occupants d'immeubles ordinaires, à tous les propriétaires ayant contracté des emprunts auprès du Crédit Foncier ou de tout autre établissement de crédit. Or, la situation économique actuelle ne justifie pas une mesure aussi générale.

Il serait équitable en revanche d'accorder aux familles sans travail et dépourvues de toutes ressources certaines facilités de paiement sous réserve d'un contrôle très strict des déclarations et de la situation réelle des intéressés.

Afin de donner satisfaction à l'opinion publique et d'éviter toute injustice, les décisions des établissements d'Habitations à bon marché, consentant ou refusant à leurs locataires et emprunteurs la remise des loyers ou annuités exigibles, devraient être motivées conformément à un règlement établi par l'autorité supérieure et ne deviendraient exécutoires qu'après approbation du Comité de Patronage. Ces décisions seraient d'ailleurs susceptibles d'appel devant le Conseil supérieur d'Habitations à bon marché.

La qualité des bénéficiaires étant ainsi déterminée, les modalités d'application des nouvelles dispositions différeront selon la nature des opérations effectuées par les organismes.

### **1° Opérations de location simple.**

a) *A l'égard des locataires.* — Tout occupant d'un immeuble à bon marché devra avant de surseoir au paiement de son loyer

justifier qu'il est en chômage total ou partiel et sans autres ressources que le produit de son travail. L'incapacité physique du débiteur ou la diminution de son salaire doivent également entrer en ligne de compte.

La durée du moratoire accordée aux locataires ne peut être déterminée de façon précise et restera fonction de ses conditions d'existence future et de la reprise de son activité professionnelle à dater de laquelle il reprendra le règlement normal des échéances augmenté du montant des loyers arriérés.

Toute exonération présente en effet l'inconvénient de persuader le bénéficiaire qu'il a droit à un appartement gratuit et de l'inciter par la suite, s'il revient à meilleure fortune, à refuser d'en payer le prix. Le recouvrement des sommes devenues exigibles au cours de la période antérieure paraît cependant plus théorique que pratique, car les ressources de l'intéressé ne suffiront probablement pas à couvrir les dépenses supplémentaires de logement qui lui seront ainsi imposées. En outre, ses nouvelles occupations l'obligeront généralement à changer de local. Quoi qu'il en soit, une semblable réserve reste normalement indispensable pour maintenir parmi la clientèle des immeubles à bon marché une saine conception de ses droits et de ses devoirs.

Le montant des sommes moratoriées sera calculé suivant la situation réelle du locataire. Sans envisager un prélèvement sur les allocations de chômage, inapplicable dans l'état actuel des conceptions sociales, le versement d'un acompte à valoir sur le montant du loyer devra être exigé si l'occupant dispose de ressources personnelles, ou si parmi les membres de la famille, certains des enfants ou ascendants continuent à apporter leur contribution aux charges communes. L'importance de cet acompte sera calculée en tenant compte de la rémunération touchée par l'intéressé à l'occasion des travaux effectués chez des particuliers pendant ses loisirs forcés.

Enfin, l'organisme restera toujours libre d'expulser les occupants d'un local devenu trop vaste à la condition bien entendu de leur en procurer un nouveau, plus en rapport avec l'importance de leur famille.

b) *A l'égard des établissements propriétaires.* — En contrepartie des moratoires accordés aux locataires en chômage, les

organismes propriétaires pourraient solliciter une prorogation avec effet rétroactif de la durée d'amortissement des avances consenties par la Caisse des Dépôts et Consignations. Ils éviteraient ainsi tout recours à la garantie accordée par les collectivités locales, même au cas de déficit normal d'exploitation.

Une mesure aussi générale présente divers inconvénients et ne tient aucun compte de la situation particulière de chaque Office public et Société d'Habitations à bon marché. Dans certains cas l'économie réalisée par ces établissements serait insuffisante pour compenser les pertes résultant de l'insolvabilité ou de l'absence des locataires.

Le montant des annuités sera donc simplement réduit d'une part proportionnelle aux loyers des chômeurs et des locaux vacants ; le remboursement des sommes ainsi moratoriées étant reporté sur les annuités ultérieures, la créance du Trésor restera identique. En application de ces dispositions, la Caisse des Dépôts et Consignations ouvrira un compte au nom de chaque organisme propriétaire au passif duquel figureront les dettes des locataires, à l'actif, leurs remboursements. Le solde créditeur de ce compte donnera seul lieu à la remise d'annuités, tout excédent d'actif venant en déduction des majorations d'annuités imputées sur les échéances ultérieures.

## 2° Opérations d'accession à la petite propriété.

Jusqu'à ces dernières années, les administrateurs de Sociétés de Crédit n'ont pas eu à se soucier des risques d'insolvabilité de leur clientèle.

Depuis le vote de la loi Loucheur et la suppression de l'apport personnel pour toute une catégorie de bénéficiaires, les Sociétés ont cherché à compléter les garanties désormais insuffisantes qui leur étaient accordées par la loi. Elles ont envisagé à cet effet la création de Caisses Mutuelles départementales, groupant la clientèle des différents établissements de crédit de chaque département et chargées, grâce aux cotisations versées par leurs membres, de rembourser le montant des prêts aux lieux et place des débiteurs défaillants.

Toutefois, ces Caisses ne pouvaient remplir leur office



qu'après plusieurs années d'existence et la constitution d'un fonds de réserve suffisant. Certaines Sociétés, particulièrement désireuses d'atténuer les risques courus à l'occasion des opérations d'accession à la petite propriété, ont préconisé la souscription par chaque emprunteur à la Caisse des Dépôts et Consignations d'une assurance contre la maladie et le chômage.

L'organisme serait ainsi assuré du paiement de l'indemnité non seulement en cas de décès de l'intéressé, mais encore si celui-ci, pour une cause indépendante de sa volonté, se trouvait incapable de remplir ses engagements.

Cette nouvelle obligation risque cependant, en raison du barème très élevé des primes, de décourager définitivement les bénéficiaires désireux de faire construire ou d'acquérir leur logement ; elle ne peut d'ailleurs modifier la situation actuelle des Sociétés et de leurs emprunteurs en chômage, qui justifie l'adoption de mesures d'un caractère exceptionnel.

a) *A l'égard des emprunteurs.* — Une proposition de loi de M. Mendès-France, déposée sur le bureau de la Chambre le 15 janvier 1933, envisage, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1935, une prorogation de cinq ans de la durée de remboursement stipulée dans tous les contrats relatifs aux prêts consentis par les Sociétés d'Habitations à bon marché ou Sociétés de Crédit Immobilier et Sociétés assimilées enregistrés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1926, et à partir du 1<sup>er</sup> juillet 1934, une réduction de 1 % sur le taux de l'intérêt stipulé dans ces mêmes contrats.

Un nouveau régime d'assurance temporaire en cas de décès serait alors prévu portant la limite d'âge de 65 à 70 ans, sans versement de surprime.

En outre, tout intéressé atteint de chômage total pourrait solliciter pour les annuités venant à échéance pendant la durée de ce chômage, un moratoire total, le montant des sommes dont le paiement serait ainsi ajourné étant réparti par parts égales sur les annuités non encore échues.

Afin de déterminer les bénéficiaires d'une semblable mesure, M. Mendès-France prévoit la constitution, dans le ressort de chaque Tribunal Civil, d'une commission paritaire composée en nombre égal de représentants des organismes de crédit et des intéressés, chargée spécialement d'examiner les demandes des

emprunteurs se déclarent incapables de payer l'annuité mise à leur charge.

M. Dormann, chargé d'examiner la proposition de loi Mendès-France, au nom de la Commission de Prévoyance sociale, a proposé de la modifier dans les conditions suivantes :

La prorogation de cinq années prévue serait appliquée à dater du 1<sup>er</sup> Janvier 1936 et seulement sur demande des intéressés, dont les contrats auraient été souscrits entre le 1<sup>er</sup> janvier 1927 et le 31 décembre 1934.

La limite d'âge des souscripteurs à la Caisse nationale d'Assurances en cas de décès ne pourrait qu'exceptionnellement dépasser 65 ans.

Enfin, seuls les bénéficiaires de la loi, atteints depuis un an au moins par le chômage ou se trouvant pendant la même période dans l'incapacité de travailler par suite d'impotence physique, pourraient demander la remise ou la réduction d'une ou plusieurs de leurs annuités.

Cette demande adressée à l'organisme prêteur serait transmise au Préfet, la faculté de décision appartenant au Comité de Patronage de la circonscription.

Ce nouveau projet repousse toute exonération partielle des emprunteurs, même sous forme de réduction d'intérêts. La différence entre le loyer ordinaire de l'argent et le taux des prêts consentis aux bénéficiaires demeurant à la charge de l'Etat, cette disposition accroîtrait considérablement (d'un quart environ) la participation des contribuables à la constitution d'un capital privé. Imposant au Trésor un effort supplémentaire, elle déterminerait à leur échéance la suppression de toute nouvelle avance aux Sociétés de Crédit.

La proposition de M. Mendès-France crée d'autre part une inégalité de traitement choquante entre les divers bénéficiaires de la législation, puisqu'elle ne prévoit aucune réduction ou exonération applicable aux loyers des immeubles à bon marché. En outre, la réduction d'intérêt favorise les acquéreurs les plus récents, malgré les dispenses d'apport et les subventions dont ils ont déjà profité.

M. Dormann écarte également comme présentant un caractère démagogique particulièrement dangereux, toute disposition

tendant à la prorogation automatique de la durée des contrats enregistrés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1926. Il paraît en effet préférable de limiter aux seuls débiteurs de bonne foi, victimes de la crise économique, le bénéfice des mesures de moratoire envisagées.

Les contrats des intéressés en chômage ou incapables physiquement de poursuivre leurs occupations devront être modifiés de manière à reporter à une période plus favorable le règlement de tout ou partie des annuités devenues exigibles. Toutefois, la prorogation de la durée d'amortissement des prêts ne pourrait sans inconvénient être fixée uniformément à cinq ans comme le proposaient MM. Dormann et Mendès-France. Il importe tout d'abord que le bénéficiaire, s'il retrouve du travail, reprenne aussitôt le cours normal de ses paiements.

D'autre part, une semblable mesure favoriserait particulièrement les emprunteurs les plus anciens dont les annuités se trouveraient d'autant plus réduites que le nombre des versements restant à effectuer pour amortir leur dette, serait moins important. Par conséquent, les organismes restant libres d'accorder à chaque débiteur les facilités de paiement qu'ils jugent opportunes d'après sa situation particulière et ses charges de famille, le règlement des sommes moratoriées sera reporté à la fin de la période d'amortissement sans que l'annuité à verser à ce moment puisse excéder la quotité des versements antérieurs et que le nombre des annuités supplémentaires puisse être supérieur à 5.

Mais dans ces conditions, les nouvelles clauses du contrat ne correspondront plus aux modalités de l'assurance en cas de décès, souscrite par l'emprunteur au profit de la Société; il conviendrait d'en prolonger la validité, sans imposer à l'assuré le paiement d'une surprime.

Certains parlementaires ont prétendu que la Caisse Nationale en cas de décès, pouvoit aisément supporter cet effort supplémentaire; à l'appui de leurs affirmations, ils citent les importants bénéfices réalisés par cet organisme à l'occasion des opérations concernant les acquéreurs d'Habitations à bon marché et la différence existant entre le montant des primes encaissées et celui des indemnités versées aux Sociétés de Crédit Immobilier et Sociétés assimilées.



En réalité, ces indemnités sont pour la plupart afférentes à des polices souscrites antérieurement à la période de développement des assurances temporaires, consécutives à la loi Loucheur ; les charges principales de la Caisse sont postérieures à 1928 et s'échelonnent par conséquent sur les 25 années à venir au cours desquelles l'écart constaté plus haut entre les indemnités et les primes ira sans cesse s'atténuant et ceci d'autant plus rapidement que les risques présentés par les candidats ont toujours été appréciés avec bienveillance alors que la mortalité, parmi les assurés-bénéficiaires de la législation d'Habitations à bon marché, est particulièrement élevée.

Dans ces conditions, si la Caisse Nationale propose de dispenser d'une nouvelle visite médicale le souscripteur d'un contrat d'assurance prolongé jusqu'à l'âge de 70 ans, elle refuse de garder à sa charge les risques supplémentaires résultant d'un semblable engagement et se réserve le droit d'avoir recours à l'Etat.

De telles difficultés paraissent hors de proportion avec l'intérêt que présente pour les organismes une prorogation de validité de l'assurance en cas de décès.

En effet, au cours des cinq années supplémentaires d'amortissement, les sommes restant dues à la Société, en cas de décès du propriétaire, seront largement couvertes par la valeur de l'immeuble gage de la créance. La suppression de la garantie, résultant de la police, peut donc être envisagée à la condition de laisser aux héritiers de l'emprunteur la faculté de régler en une seule fois le montant non amorti de la dette, ou de conserver à leur charge le paiement des annuités.

b) *A l'égard des Sociétés de Crédit.* — Comme les organismes effectuant des opérations de location simple, les Sociétés chargées de faciliter l'accession à la petite propriété obtiendront, en contre-partie des moratoires accordés à leurs débiteurs, certaines facilités pour le remboursement des emprunts contractés au Trésor. Le rôle de ces établissements et la nature des rapports qu'ils entretiennent avec leur clientèle et l'Etat justifient d'ailleurs l'indulgence des Pouvoirs publics à leur égard.

Les Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché disposent d'une certaine indépendance en ce qui concerne la



construction et la gestion de leurs immeubles. Ils restent libres après approbation des projets par l'autorité supérieure de les réaliser selon leur gré à l'aide des avances consenties par la Caisse des Dépôts et Consignations. De même, à la seule condition de ne pas dépasser les maxima prévus par la loi, ils effectuent sans contrôle leurs opérations de location. Ils peuvent donc, à juste titre, être considérés par le Trésor comme des emprunteurs ordinaires.

La situation des Sociétés de Crédit est toute différente ; chargées de répartir les prêts de l'Etat entre les particuliers désireux d'acquérir ou de construire leurs habitations, elles jouent le rôle d'*intermédiaire* entre le Trésor et les emprunteurs, et se contentent de prélever un léger bénéfice sur les avances qui leur sont consenties sous forme d'ouverture de crédit et dont elles doivent par la suite justifier l'emploi. Leur activité est d'ailleurs étroitement contrôlée par les Pouvoirs publics.

Ces établissements ne peuvent consentir, sans autorisation spéciale de la Commission d'attribution des prêts, de cessions valables de la créance hypothécaire ou de transfert de polices d'assurances souscrites à leur profit ; de même, toute modification dans les contrats de prêts, doit être immédiatement signalée à la Caisse des Dépôts et Consignations.

En fait, l'existence de ces organismes assure à l'Etat une garantie supplémentaire au cas de défaillance du débiteur. Toute mesure prise en faveur de ces derniers doit donc leur être rendue immédiatement applicable.

## *2° Mesures d'ordre fiscal.*

Les modifications au régime fiscal institué par les lois du 5 décembre 1922 et 13 juillet 1928, concernent, soit les organismes d'Habitations à bon marché en général, soit plus particulièrement les établissements constructeurs ou les établissements de crédit.

**1° Modifications intéressant tous les organismes  
qui participent à la réalisation du programme  
d'Habitations à bon marché. — Réduction du taux des intérêts de retard.**

Les organismes d'Habitations à bon marché bénéficiaires des avances de l'Etat, qui n'effectuent pas, à la date prévue au contrat, le versement de leurs annuités de remboursement, supportent un intérêt moratoire dont le taux fixé par la loi du 5 décembre 1922 à 7 % des sommes exigibles a été ramené à 5 % par le décret-loi du 30 octobre 1935.

Par rapport aux conditions ordinaires des prêts consentis à 2 % par la Caisse des Dépôts et Consignations, le taux des intérêts de retard paraît encore trop élevé. Il correspond cependant au prix de revient des capitaux réalisés pour couvrir les avances, c'est-à-dire au préjudice réel causé à l'Etat par le non-paiement des annuités.

Toutefois, l'application des mesures de moratoire précédemment prévues en faveur des débiteurs en chômage et des organismes ne peut se concilier avec la perception d'intérêts moratoires supérieurs à l'intérêt normal; leur mise en recouvrement devra donc être suspendue pendant les délais nécessaires pour la mise en jeu des nouvelles dispositions réglementaires et jusqu'à modification des contrats intervenus entre les organismes et la Caisse des Dépôts à l'occasion des opérations de prêts.

**2° Modifications fiscales intéressant les organismes constructeurs.**

**a) Impôt foncier.**

*Exonération.* — La loi du 5 décembre 1922 exonérait de la contribution foncière et de la contribution des portes et fenêtres pendant 12 années à dater de leur achèvement, les Habitations à bon marché individuelles ou collectives destinées à la location ou à la vente. Cette disposition devait permettre aux organismes propriétaires de constituer les réserves nécessaires à une saine gestion sans surcharger leurs locataires.

Les mêmes avantages ont été étendus aux « immeubles ordinaires » par la loi du 1<sup>er</sup> avril 1926 et la loi du 15 février 1935, en vertu de laquelle l'exemption d'impôt foncier et des taxes

locales perçues au profit des départements et des communes, est applicable à *toutes les nouvelles constructions* sans distinction d'affectation : la durée de cette exemption étant de 15 ans pour les immeubles achevés en 1935 et de 10 ans pour les immeubles achevés en 1936 et 1937, de 5 ans pour les immeubles achevés en 1938.

Jusqu'en 1935, les maisons construites en application des lois du 5 décembre 1922 et 13 juillet 1928 n'ont donc bénéficié d'aucun avantage. Depuis 1936 au contraire, les organismes constructeurs ont intérêt à solliciter à nouveau l'application de l'article 60 de la loi de Codification.

Cependant la durée d'exonération fixée à 12 ans est insuffisante pour compenser les difficultés particulières d'exploitation des Habitations à bon marché affectées à la location simple ; elle devra être portée à 15 ans. Cette période d'exemption devant être en tout état de cause supérieure de 9 années au moins à celle prévue en faveur des constructions ordinaires.

*Calcul de l'impôt foncier.* — Le revenu net des immeubles, servant de base au calcul de l'impôt foncier est établi forfaitairement d'après la valeur locative fixée pour la période comprise entre deux revisions décennales, diminuée de 25 %. Cette réduction doit en principe couvrir tous les aléas de la gestion, mais elle est insuffisante en période de crise économique pour compenser les défaillances des locataires, les vacances des logements et les réductions de loyers.

Bien que les établissements d'Habitations à bon marché soient exonérés de l'impôt cédulaire sur les bénéfices industriels et commerciaux et se trouvent privilégiés par rapport aux propriétaires ordinaires, l'Administration pourrait les faire profiter d'une réduction d'impôt foncier proportionnelle à la diminution réelle de leur revenu, en procédant à une nouvelle revision de la valeur locative des immeubles.

#### b) *Droits de mutation.*

*Exonération.* — Afin de faciliter la vente des maisons construites par les Sociétés d'Habitations à bon marché et Offices publics, l'exonération de droit proportionnel de mutation prévu

par l'article 16 de la loi Loucheur, doit être incorporée à titre définitif dans la législation. Cependant, le bénéfice de cette exonération a été refusé jusqu'ici aux acquéreurs de maisons construites sur des terrains de plus de 10 ares, ou dont les dépendances avaient une surface supérieure à 10 ares, qui ne peuvent être considérées comme des habitations à bon marché.

Cette interprétation de l'article 2 de la loi du 5 décembre 1922 est particulièrement rigoureuse à l'égard des petits propriétaires de champs et de jardins faisant l'objet de prêts consentis par les Sociétés de Crédit immobilier, quelle que soit leur superficie, et profitant, aux termes de l'article 45, de tous les avantages prévus pour les maisons à bon marché, sauf l'exemption d'impôt foncier.

Pour favoriser le développement de la petite propriété rurale et faire cesser toute équivoque préjudiciable aux intéressés, les dispositions de l'article 16 seront désormais applicables aux personnes peu fortunées qui achètent pour les occuper personnellement des habitations individuelles situées dans des communes rurales, sans limitation de surface des champs et jardins considérés comme dépendant de ces habitations.

*Réductions.* — Les droits de mutation afférents aux acquisitions de terrains destinés à la construction d'habitations à bon marché ont été réduits de moitié par l'article 37 de la loi du 13 juillet 1928, aux conditions suivantes :

L'acte constatant l'acquisition devait être enregistré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1931 et l'immeuble achevé dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte.

Diverses modifications sont venues modérer la rigueur de ces dispositions ; c'est ainsi que le délai de deux ans a été prorogé, par la loi du 31 mars 1932, jusqu'au 30 juin 1935, au bénéfice des organismes utilisant les terrains acquis, au fur et à mesure des crédits accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations.

D'autre part, la date limite de l'enregistrement du contrat a été reportée au 1<sup>er</sup> juillet 1933, et, depuis la loi du 31 mars 1932, le délai de deux ans court, dans les villes de plus de 20.000 habitants, à dater de la délivrance du permis de bâtir,



sans que la période comprise entre la date de l'acte et l'achèvement de la maison puisse excéder trois ans.

Cependant, la suppression des avances entre 1932 et 1934 n'a pas permis aux organismes de mettre à exécution en temps utile les projets de construction approuvés par l'autorité supérieure.

Ils devaient donc, aux termes de la loi, acquitter à la première réquisition le complément des droits de mutation augmentés à titre de pénalité d'un droit supplémentaire de 2 %. Les circonstances exceptionnelles et imprévisibles ayant interrompu l'activité des Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché justifient la prolongation des délais impartis d'une période égale à celle de la suspension des crédits, c'est-à-dire jusqu'au 31 décembre 1937, date limite d'application de la loi Loucheur.

Si, postérieurement à cette date, les difficultés budgétaires ne permettent pas de maintenir intégralement et à titre définitif les dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1928, les Pouvoirs publics auront cependant intérêt à favoriser l'activité des organismes constructeurs en maintenant le principe de la réduction du droit de mutation tout en réduisant son importance.

### 3° Modifications fiscales intéressant les organismes de Crédit.

Malgré les inconvénients que présente une semblable opération, les Sociétés de Crédit immobilier sont fréquemment contraintes de recourir à la vente sur licitation des immeubles appartenant à leurs débiteurs insolvable ou de mauvaise foi.

Elles engagent à cet effet des frais judiciaires importants sans savoir si le produit de la vente suffira à couvrir la partie non amortie de leur créance ; faute d'acquéreurs pour un prix suffisamment élevé, elles sont parfois contraintes de se porter elles-mêmes adjudicataires de la maison et doivent alors verser au Trésor le montant des droits de mutation.

Cette situation apparaît d'autant plus paradoxale que les Sociétés de Crédit immobilier ne pouvant, aux termes de leurs statuts, exploiter des immeubles, en deviennent propriétaires

seulement à titre temporaire, à charge de les rétrocéder dès que le moment sera favorable. Cette nouvelle transmission entre vifs donnera lieu à la perception de nouveaux droits de mutation.

Le résultat est le même si la Société ayant effectué un prêt pour l'acquisition d'une maison construite par une Société d'Habitations à bon marché ou un Office public, a pris soin de se faire subroger par cet organisme dans le privilège de l'action résolutoire. L'exercice de ce droit faisant passer l'immeuble dans un patrimoine autre que celui du vendeur sera taxé, non pas au droit fixe de 22 fr. 50 c., mais au droit proportionnel.

Les frais, relatifs à de semblables opérations, peuvent atteindre 14.000 francs pour le recouvrement d'une créance de 35.000 francs, les droits de mutation seuls s'élevant à 8.470 francs.

Dans ces conditions, les organismes préfèrent surseoir à toute exécution, au risque d'encourager la mauvaise foi de leurs emprunteurs. Ce grave inconvénient justifie l'adoption de certains allègements fiscaux en faveur des Sociétés de Crédit immobilier et Sociétés d'Habitations à bon marché.

a) *Droits d'enregistrement et de timbre.* — Conformément à la proposition de loi de M. Lecacheux, député, les actes de procédure faits par les Sociétés pour arriver à la saisie immobilière de leurs gages, seront enregistrés en débet. Les établissements bénéficieront également de l'exemption du droit de timbre en ce qui concerne les actes relatifs à la procédure d'exécution.

Le recouvrement de ces droits sera simplement suspendu et pourra être poursuivi, en cas de revente de l'immeuble, sur les tiers acquéreurs.

Les formalités de publicité indispensables pour parvenir à la vente des maisons hypothéquées, consistant en trois inscriptions dans un journal d'annonces légales et deux appositions d'affiches à 15 jours d'intervalle, devront être simplifiées et réduites à un seul affichage et deux inscriptions.

b) *Droit de mutation.* — L'acquisition d'une maison à bon marché par une Société de Crédit immobilier ou une Société d'Habitations à bon marché, à la suite de saisie immobilière

ou de l'exercice par subrogation du droit de résolution du vendeur d'immeuble, donnera lieu à la perception d'un droit fixe de 22 fr. 50 c. en lieu et place du droit proportionnel de mutation et de la taxe de première mutation.

Cette disposition fait l'objet d'une proposition de loi de M. Bonnevey, député, à laquelle la Commission de Prévoyance, soucieuse des intérêts de l'Etat, a apporté certaines modifications. Au cas de revente des immeubles, pour un prix supérieur au solde des prêts non amortis, l'excédent sera versé au Trésor en dédommagement des droits et taxes qui n'ont pas été perçus lors de la première mutation.

L'exonération des droits de mutation ne devra en aucun cas entraîner la suppression ou la diminution des avantages fiscaux accordés par les lois de 1922 et 1928 aux nouveaux acquéreurs de ces habitations à bon marché.

Les Sociétés de Crédit pourraient d'ailleurs recouvrer le montant de leur créance sans avoir recours à une procédure compliquée suivie d'une double mutation, si le débiteur défaillant était autorisé à rétrocéder sans frais le local à un nouveau bénéficiaire pour un prix équivalent à la portion du prêt déjà amorti, l'acheteur prenant à sa charge le paiement des annuités subséquentes.

Afin d'éviter qu'une semblable opération ne serve de prétexte aux parties, pour éviter le paiement des droits de succession, chaque cession devra être autorisée par la Commission d'attribution des prêts sur demande de la Société créancière. Au surplus, la perception d'une *taxe spéciale* proportionnelle à l'écart existant entre l'âge du vendeur et celui de l'acquéreur compenserait l'influence qu'un risque de mortalité plus faible pourrait avoir sur le recouvrement éventuel des droits de mutation par décès.

c) *Droit d'hypothèque.* — Conformément à la proposition de loi de M. Thoumyre, député, les droits d'hypothèque afférents à toutes les opérations de prêts consentis par les Sociétés de Crédit, en vertu de la loi du 5 décembre 1922, seront supprimés.

---

## CHAPITRE III

### MODIFICATIONS CONCERNANT L'APPLICATION DE LA LEGISLATION

#### SECTION I

##### Mesures destinées à faciliter l'application de la législation d'Habitations à bon marché dans les campagnes.

L'amélioration des conditions d'habitation dans les campagnes intéresse la majorité de la population française et ses effets doivent être d'autant plus rapides que la vie professionnelle des intéressés est plus hygiénique et plus normale.

En période de crise économique, cette amélioration favorise le retour à la terre d'un grand nombre de travailleurs urbains en chômage, diminue les charges d'assistance des collectivités et le risque des conflits sociaux.

Cependant, les mesures prises en faveur du logement rural n'ont pas abouti aux résultats escomptés ! Une proportion importante d'ouvriers agricoles quittent chaque année leurs villages, dans l'espoir de trouver à la ville un confort plus relatif, alors que le nombre des tuberculeux ne cesse d'augmenter dans les campagnes.

Les petits propriétaires, fermiers et artisans se refusent bien souvent à profiter des avantages qui leur ont été consentis par la législation d'Habitations à bon marché et les crédits affectés par priorité à la construction et à la réparation de leurs habitations demeurent en partie inutilisés.

Cet échec provient de l'inertie et de la méfiance des masses paysannes à l'égard de toute innovation, et de leur répugnance à s'endetter pour des motifs qui ne leur paraissent pas abso-



lument impérieux. Les agriculteurs sont particulièrement conscients des sacrifices qu'impose la constitution d'une épargne et savent qu'elle leur est indispensable pour se procurer les semences et les engrais nécessaires à leurs exploitations et pour subsister lorsque la récolte est déficitaire.

Ils ignorent en revanche les inconvénients d'un logement malsain et répugnent à modifier leurs habitudes et à emprunter sans être certains de tenir leurs engagements, alors qu'en leur qualité de petits propriétaires, ils redoutent les poursuites de leurs créanciers.

Cette mentalité est commune aux petits possédants terriens, aux fermiers et métayers exploitant la propriété d'autrui, aux journaliers mêmes qui, cultivant une parcelle de terre attenante à leur habitation, ne peuvent compter en cas de chômage sur les secours des Pouvoirs publics. Elle concerne également les petits artisans et petits commerçants, forgerons, marchands d'engrais, bouchers et boulangers participant à la vie rurale.

Il appartient aux organismes chargés de l'amélioration du logement populaire d'entreprendre la propagande nécessaire pour vaincre ces préjugés et persuader les bénéficiaires de profiter des avantages qui leur sont consentis.

Les Comités de Patronage, conformément au rôle qui leur a été imposé par la loi du 5 décembre 1922, seront chargés de démontrer aux populations rurales les inconvénients d'une habitation malsaine et de leur indiquer les moyens pratiques d'y remédier. Ils organiseront à cet effet des conférences périodiques et feront imprimer des affiches et des tracts répandus jusque dans les communes les plus isolées.

Leurs délégués s'efforceront de convaincre également les exploitants employant une main-d'œuvre extra-familiale qui ne peuvent bénéficier des prêts de l'Etat, d'améliorer les conditions de logement de leurs ouvriers en faisant apports de terrains et d'immeubles à une Société d'Habitations à bon marché ou à un Office public chargé des aménagements nécessaires. Ils les informeront également des dispositions de la loi du 31 juillet 1929 sur le logement des travailleurs agricoles.

Les Comités de Patronage rechercheront, en collaboration

avec les Services d'hygiène et du Génie rural, les habitations présentant des causes d'insalubrité.

Le délégué interviendra alors personnellement auprès des occupants et leur exposera les avantages de la législation d'Habitations à bon marché, en insistant particulièrement sur les dispositions concernant l'amélioration ou l'assainissement des locaux.

Il conseillera aux propriétaires d'entreprendre les travaux indispensables à la remise en état de l'immeuble et aux locataires d'acquérir à leur compte une maison de construction ancienne qui, après quelques réparations, présentera des qualités de salubrité suffisantes.

Le Comité de Patronage indiquera aux intéressés la Société de Crédit immobilier ou la Caisse de Crédit Agricole susceptible de leur consentir les avances nécessaires ; il les assistera dans l'établissement des plans et devis et dans la constitution du dossier annexé à leur demande de prêt.

Ces diverses opérations seront effectuées de préférence au cours de la période hivernale, de manière à profiter des loisirs dont le cultivateur dispose à cette époque de l'année.

Afin d'éviter que les organismes de Crédit ne donnent satisfaction à des particuliers ne présentant pas les qualités requises par la loi, les Comités de Patronage procéderont à une enquête préalable sur la situation personnelle des emprunteurs dont les conclusions seront soumises au Préfet.

## SECTION II

### **Modifications techniques concernant les constructions.**

Aux seules conditions de rester dans la limite des maxima fixés par la loi et d'obtenir du Comité de Patronage la délivrance du certificat de salubrité, les Offices publics et les Sociétés d'Habitations à bon marché restent libres de choisir la forme et l'emplacement des immeubles ; soucieux de réaliser l'équilibre financier de leurs opérations, ils hésitent cependant à tenter des innovations intéressantes qui risquent de contrarier les goûts et les habitudes des acquéreurs et locataires éven-

tuels ; de ce fait, la plupart des projets manquent complètement d'originalité et n'apportent aucune modification aux conditions d'aération et de confort strictement nécessaires pour obtenir l'agrément du Comité de Patronage.

Par ailleurs, les organismes ne sont contraints à aucune déclaration concernant le nombre et les caractéristiques des logements mis à la disposition du public, et certains d'entre eux préfèrent ne pas répondre aux questionnaires qui leur sont adressés périodiquement par les Fédérations. Se soustrayant volontairement à toute émulation, ils ne se soucient pas en effet de soumettre à l'appréciation du public les résultats de leur activité.

En l'absence de toute directive et de tout contrôle, l'utilisation des crédits mis à la disposition des établissements d'Habitations à bon marché n'a pas permis d'améliorer le logement des classes laborieuses en proportion des sacrifices consentis par l'Etat.

A l'exception de certaines réalisations particulièrement intéressantes, les qualités d'esthétique et de confort des immeubles à loyers modérés demeurent en France bien inférieures à celles des logements de même catégorie existant dans divers pays voisins.

Afin de combler ce retard, il paraît indispensable de coordonner désormais l'activité des organismes suivant un plan préétabli et de leur imposer, dans l'établissement de leurs projets, certaines conceptions dont l'expérience a démontré les avantages.

## 1° HABITATIONS INDIVIDUELLES ET HABITATIONS COLLECTIVES

### a) *Habitations individuelles.*

Les avantages et inconvénients respectifs des immeubles collectifs et des maisons individuelles ont déjà donné lieu à de nombreuses controverses.

Théoriquement, la supériorité de l'habitation individuelle ne peut être discutée. Elle permet d'éviter toute promiscuité souvent gênante, parfois dangereuse, entre des bénéficiaires

diversement évolués, diminue considérablement le risque d'épidémies et assure à la famille une autonomie complète.

La solution idéale consisterait donc à mettre chaque ménage ouvrier, désireux d'élever ses enfants dans les meilleures conditions d'hygiène et de moralité, en mesure d'acquérir la propriété d'un semblable logement. Cependant, ce type de construction ne peut convenir à tous les intéressés. Irréalisable dans les agglomérations où le prix du terrain est trop élevé, son prix de revient et ses frais d'entretien demeurent supérieurs à ceux d'un appartement ordinaire : En conséquence, la maison individuelle reste le privilège d'une classe relativement aisée, capable de s'imposer journellement des déplacements coûteux et fatigants.

Dans la plupart des cas, ces maisons sont destinées à devenir la propriété de leurs occupants et doivent répondre aux goûts particuliers de chaque intéressé.

En conséquence, il ne paraît pas possible d'imposer des règles générales aux constructeurs qui doivent être laissés libres de choisir l'emplacement de leur habitation et de l'aménager suivant leur préférence personnelle. Tout au plus pourrait-on souhaiter que les Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché d'une même région, édifiant des maisons destinées à la vente, tiennent compte d'un style local, s'il en existe un, et se préoccupent davantage de l'esthétique des constructions. De même, les Sociétés de Crédit immobilier, sans imposer à leurs emprunteurs un genre de construction déterminé, les inciteront à adopter des plans conformes aux habitudes régionales.

Les organismes éviteront ainsi que le mauvais goût des petits propriétaires ne nuise à la beauté de sites choisis pour l'emplacement d'habitations à bon marché ; ils parviendront sans doute à rendre plus accueillantes et plus gaies les banlieues des agglomérations si peu favorisées.

#### b) *Habitations collectives.*

Les dangers inhérents à toute habitation collective sont particulièrement sensibles dans les immeubles à bon marché.

La plupart des bénéficiaires appartiennent à un milieu où les



qualités de propreté et d'hygiène sont peu répandues ; généralement sociables, partageant les mêmes difficultés et ressentant les mêmes soucis, ils se sentent en quelque sorte solidaires et éprouvent le besoin de se soutenir et de s'entraider. Les rapports entre les locataires sont donc fréquents et les risques de contagion considérables.

D'autre part, en raison de l'exiguité des appartements, les enfants choisissent comme terrains de jeu les passages communs, couloirs, escaliers, souvent sombres et malpropres.

Ces inconvénients peuvent d'ailleurs être sensiblement atténués selon l'importance et l'emplacement des constructions lorsque les organismes sont contraints d'avoir recours aux immeubles à logements multiples.

De nombreux locataires ne peuvent en effet supporter les charges d'un maison individuelle, et recherchent des appartements d'un prix plus réduit ; au surplus, certaines familles préfèrent ne pas quitter la ville, soit pour rester à proximité du lieu de leur travail et éviter les fatigues et les dépenses de déplacement journaliers, soit pour profiter davantage des facilités d'approvisionnement et des distractions urbaines.

*Immeubles urbains.* — Les établissements à bon marché éprouvent des difficultés considérables à réaliser dans les villes des immeubles assurant à leurs occupants tout le confort et l'hygiène désirables. Le prix du terrain les contraint en effet à construire en hauteur et à aménager dans chacune des maisons collectives le plus grand nombre d'appartements possible, alors que, pour diminuer les risques de contagion, il serait indispensable de répartir les locataires dans divers immeubles de moindre importance.

Pour le même motif, les architectes ne peuvent réserver à l'entour des bâtiments des espaces libres suffisants pour assurer aux appartements inférieurs la clarté et l'aération nécessaires et mettre à la disposition des locataires des terrains de jeux, des parcs et des jardins permettant aux enfants de se distraire en plein air librement et sans danger. Les Sociétés d'Habitations à bon marché et Offices publics sont donc susceptibles d'améliorer les conditions de logement, mais les résultats qu'ils peuvent obtenir demeurent limités.

Malgré la préférence des bénéficiaires pour les immeubles situés au centre ou à proximité du centre des agglomérations, les Pouvoirs publics auront intérêt à limiter le nombre de ces nouvelles constructions.

Ils contribueront ainsi à éviter le surpeuplement des villes et à faciliter la décentralisation industrielle en prévision des conflits sociaux ou internationaux.

Seuls les projets reconnus comme indispensables seront approuvés par l'autorité supérieure et notamment ceux prévoyant le remplacement de locaux vieillis ou malsains. Ces projets devront répondre à des conditions particulièrement strictes, concernant la hauteur maximum des bâtiments neufs, la proportion des espaces restant libres après achèvement des travaux, l'éclairage, l'insolation, l'aération de tous les appartements destinés à l'habitation.

D'une manière générale, les organismes éviteront d'acquérir des terrains d'une superficie trop restreinte. Ils se consacreront à la réalisation de groupes urbains situés à la périphérie des agglomérations, à proximité des établissements industriels, qui pourront être aménagés suivant des conceptions plus modernes et plus hygiéniques que des maisons isolées et faciliteront l'organisation d'une surveillance sanitaire indispensable.

Leurs occupants profiteront d'autre part de l'existence de nombreux services communs tels que crèches, dispensaires, jardins d'enfants, bibliothèques, salles de spectacles, écoles, etc...

Cependant, malgré les efforts des établissements d'Habitations à bon marché, l'aspect de ces blocs d'immeubles de 6 à 7 étages demeurera monotone et peu attrayant et les Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché renonceront à ce genre de construction dès que le **prix du terrain leur permettra** de mettre à exécution des projets plus variés et plus esthétiques.

*Immeubles situés à l'extérieur des agglomérations.* — L'habitation urbaine présente de grands inconvénients pour la santé et l'équilibre moral des individus lorsqu'ils ne disposent pas de ressources suffisantes pour se loger dans des quartiers sains et aérés. Afin d'inculquer aux habitants des grands centres, à l'instar des peuples anglo-saxons, l'habitude de quitter chaque soir le lieu de leur travail pour venir se délasser à la campagne, les

établissements d'Habitations à bon marché se consacreront à la création de vastes cités-jardins dans lesquelles les bénéficiaires trouveront à la fois les avantages de la ville, facilités d'approvisionnement, distractions nombreuses et variées et le charme et la tranquillité d'une habitation rurale.

Il ne peut être question dès maintenant de donner à ces cités le caractère de villes complètes se suffisant à elles-mêmes et comprenant, selon l'urbaniste anglais Haward, des quartiers d'habitation bourgeoise, ouvrière, intellectuelle, des centres industriels propres à assurer le travail à la population laborieuse et des exploitations agricoles annexes susceptibles de fournir, au moins en ce qui concerne les denrées agricoles de consommation immédiate, les produits propres à satisfaire aux besoins élémentaires de la cité.

Sans atteindre à ce point de développement, les cités-jardins françaises contiendront néanmoins des parcs, des terrains de jeux, des écoles primaires, des centres d'éducation intellectuelle, morale et physique, ainsi que divers organismes d'hygiène sociale et de prophylaxie.

Les architectes s'attacheront tout particulièrement à conserver les agréments naturels du paysage, de manière à compenser les sacrifices que s'imposent les locataires pour venir habiter loin de la ville. Ces derniers seraient en effet promptement découragés si les logements mis à leur disposition ne présentaient aucun des avantages compatibles avec leur situation.

Composés à la fois d'immeubles collectifs peu élevés, comprenant un nombre restreint d'appartements et de maisons individuelles avec jardins destinés à la location ou à la vente, les cités permettront à chaque bénéficiaire de choisir la catégorie de logement qui lui convient le mieux, d'en changer dès que ses moyens le permettront et d'accéder à la propriété de son logement, sans rien modifier de ses habitudes antérieures.

Des immeubles spéciaux seront réservés aux ménages âgés sans enfants, aux jeunes filles et femmes vivant seules.

Certaines familles particulièrement déshéritées ne possédant pas les qualités d'ordre et de propreté nécessaires pour entretenir leur habitation seront installés dans des bâtiments spéciaux et soumises à une entreprise de rééducation pendant une période



plus ou moins longue suivant leur bonne volonté et leur intelligence. Elles pourront par la suite être logées dans un appartement normal et plus confortable sans inconvénients pour les autres locataires de l'immeuble.

## 2° EMPLACEMENT DES CONSTRUCTIONS D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

L'emplacement des Habitations à bon marché doit être choisi de manière à ce que les conditions de jouissance des futurs immeubles ne puissent être modifiées par les propriétaires voisins, les locataires et acquéreurs ayant la certitude que la vue, la clarté et le calme de leur appartement resteront acquis quel que soit la hauteur et la nature des bâtiments construits sur les terrains avoisinants.

A ce sujet, les immeubles urbains situés sur une éminence ou donnant sur un fleuve, un square ou un jardin public assureront à leurs occupants des avantages particuliers. Un tel inconvénient n'est pas à redouter si les Habitations à bon marché sont édifiées à l'extérieur des agglomérations sur des terrains suffisamment vastes. Les organismes adopteront pour la création de cités-jardins, une région agréable boisée et assez proche du centre de la ville pour que les intéressés puissent se rendre facilement sur le lieu de leur travail.

Les différents moyens de transport employés permettant de parcourir rapidement et sans grande fatigue 10 à 15 kilomètres deux fois par jour, il appartiendra aux Pouvoirs publics d'organiser en conséquence les services de chemin de fer, d'autobus et de tramways desservant les différentes localités choisies et de consentir aux usagers de sensibles réductions de tarifs.

D'autre part, la cité-jardin ne pourra se développer si les bénéficiaires éprouvent des difficultés à se procurer les denrées nécessaires à leur alimentation. Or, les détaillants hésiteront à occuper les locaux qui leur sont réservés dans les immeubles à bon marché s'ils n'ont pas la certitude de trouver parmi les occupants une clientèle suffisante.

Les premiers locataires devront donc avoir recours au commerce local et, le cas échéant, s'approvisionner dans les aggro-



mérations voisines. Ces déplacements répétés imposeront aux familles des dépenses et des fatigues supplémentaires.

Ces difficultés iront sans doute en s'atténuant ; cependant, les acquéreurs resteront défavorisés par rapport aux habitants des villes en ce qui concerne le prix et le choix des marchandises offertes. Les commerçants ne pourront en général s'approvisionner directement auprès du producteur et devront effectuer à leurs frais de transports des produits achetés aux halles centrales ou sur les marchés de la ville. Ils seront donc contraints de les vendre plus cher.

D'autre part, leur clientèle étant assez restreinte, ils hésiteront à acquérir des denrées sans être certains de les écouler rapidement et toutes les demandes ne pourront recevoir satisfaction.

Les organismes remédieront à ces inconvénients en abaissant sensiblement les loyers commerciaux et les détaillants, supportant des frais généraux réduits, diminueront alors leurs prix. Ils favoriseront d'autre part, l'installation dans la cité de marchés hebdomadaires où les intéressés achèteront à meilleur compte et parfois directement aux cultivateurs les produits de leur exploitation. Enfin par la création de concours et de prix, ils encourageront les bénéficiaires à cultiver eux-mêmes leurs jardins et leur fourniront gratuitement les semences nécessaires.

Ainsi les Sociétés d'Habitations à bon marché et les Offices publics, conseillés et encouragés par les Pouvoirs publics, parviendront à vaincre le préjugé défavorable de la plupart des bénéficiaires à l'égard de l'habitation sururbaine.

Sans avoir à redouter les fatigues et les charges supplémentaires que leur imposent actuellement des déplacements journaliers coûteux et mal organisés, chaque famille trouvera en banlieue l'habitation qui lui convient pour un prix plus modéré et dans des conditions d'hygiène parfaites.

---

## CONCLUSION

---

Si gouverner c'est prévoir, toute mesure prise en faveur des classes laborieuses est un acte de sagesse politique. La tranquillité et la prospérité d'un Etat dépendent en effet de l'amélioration constante des conditions d'existence de la classe ouvrière et paysanne.

Cette amélioration implique une modification permanente des habitudes et des situations acquises, car le propre des questions sociales est de n'être jamais résolues et telle disposition législative qui paraissait à l'origine particulièrement libérale est bientôt critiquée pour son insuffisance.

Les Pouvoirs publics ont intérêt à donner satisfaction aux revendications populaires avant qu'elles n'aient pris un caractère impératif.

En ce sens, les organismes d'Habitations à bon marché sont susceptibles de rendre des services considérables.

En contact permanent avec les classes ouvrières, grâce aux services sociaux fonctionnant dans leurs immeubles, ils peuvent apprécier en connaissance de cause les besoins des bénéficiaires. D'autre part, malgré leurs préoccupations essentiellement humanitaires, ils sauront éviter toute mesure inutile ou démagogique de nature à entraver la bonne marche de leur exploitation.

Cependant, leur activité ne peut aboutir à des résultats satisfaisants si chaque établissement conserve une entière liberté dans l'établissement et la réalisation de ses projets; certains administrateurs n'ont pas conscience de l'importance du rôle qui leur est confié, leurs conceptions sont souvent erronées ou vieilles et il leur est parfois impossible de se tenir constamment

au courant des perfectionnements intéressant la technique de la construction, de l'hygiène et le confort des logements ouvriers.

L'action des Sociétés d'Habitations à bon marché et des Offices publics doit être dirigée, coordonnée et contrôlée par un organisme central, placé directement sous la surveillance de l'autorité supérieure.

Son principal souci sera d'orienter l'activité des établissements constructeurs vers des réalisations hardies susceptibles à plus ou moins longue échéance de modifier les conditions d'existence des classes laborieuses et notamment des populations urbaines.

Malgré de constantes améliorations, la situation de ces dernières ne peut être considérée comme satisfaisante. Le développement extrêmement rapide des grands centres industriels s'est effectué sans idée directrice, au gré des constructeurs.

Des banlieues malsaines et tristes se sont étendues à l'entour des agglomérations, où les immeubles noircis par les fumées des usines, de hauteur et de style différents, manquent de confort, d'air et de lumière.

Les revendications sociales particulièrement violentes des ouvriers logés dans de telles conditions surprennent d'autant moins qu'ils se trouvent en contact permanent avec la richesse et le luxe des classes plus favorisées.

Tous les efforts des organismes d'Habitations à bon marché doivent tendre à atténuer ce mécontentement légitime et les risques qu'ils font courir à la Société ; ils y parviendront en adaptant progressivement le logement urbain aux nouvelles conditions d'existence dans les villes, telles qu'elles résultent de la concentration industrielle et de l'afflux des travailleurs ruraux et étrangers.

De nouveaux immeubles aérés, clairs et confortables seront construits dans des quartiers périphériques exclusivement réservés à l'habitation et spécialement aménagés à cet effet.

Ainsi, les Habitations à bon marché urbaines situées dans une zone de calme et de verdure, loin du bruit et des poussières des établissements industriels ne justifieront plus les critiques qui leur ont été adressées et leurs occupants n'auront aucun

motif valable de se plaindre d'un régime social qui leur assure des avantages aussi importants.

Les établissements d'Habitations à bon marché peuvent donc contribuer efficacement à apaiser les esprits et à faciliter l'action gouvernementale. Il leur est également possible, tout en poursuivant leur tâche d'amélioration et d'assainissement des conditions d'existence de la population ouvrière, de participer à l'embellissement des villes et d'en diriger l'évolution vers la réalisation d'une cité future, parfaitement agréable et saine.

Justifiant les sacrifices imposés à la collectivité en faveur du logement des travailleurs, ils contribueront ainsi à donner à la France une politique sociale digne de son passé et de sa civilisation.

VU :

*Le Président de thèse,*

WILLIAM OUALID.

VU :

*Le Doyen,*

EDGARD ALLIX.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

*Le Recteur de l'Académie de Paris,*

J. PERRON.





## ANNEXE

### RÉCAPITULATION DES MESURES PRISES EN FAVEUR DES FAMILLES NOMBREUSES

#### *I. — Construction d'immeubles à bon marché.*

Les communes sont autorisées à construire des Habitations à bon marché collectives destinées à la location simple, à la condition que les appartements, à concurrence des deux tiers du montant des valeurs locatives de l'ensemble des logements, soient affectés à des familles de plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans (art. 54, loi du 5 décembre 1922). Thèse p. 34.

#### *II. — Importance des logements.*

En principe, les appartements à bon marché ne peuvent comprendre plus de 3 pièces. Cependant il pourra être aménagé des logements comprenant 4, 5 et 6 pièces et au-delà, à la condition qu'ils soient affectés à des familles comprenant au moins six, huit ou 10 personnes et ainsi de suite, dont quatre enfants ou pupilles de la Nation âgés de moins de 16 ans (Thèse p. 7 et 8).

Les maxima des valeurs locatives seront alors majorés d'un cinquième par pièce supplémentaire.

#### *III. — Minima des valeurs locatives.*

a) Les loyers des logements à bon marché gérés par les Offices publics ne peuvent être inférieurs de plus de deux cinquièmes aux maxima légaux.

Cependant cette réduction peut atteindre la moitié de ces maxima si les appartements ou maisons individuelles sont occupés par des familles comprenant plus de trois enfants

âgés de moins de 16 ans (art. 17, loi du 5 décembre 1922).  
Thèse p. 31.

b) Les communes et les départements sont autorisés à consentir des prêts aux établissements de construction et de crédit ou à souscrire des obligations ou des actions entièrement libérées des Sociétés d'Habitations à bon marché et de Sociétés de Crédit Immobilier, à la condition que les maisons construites par ces organismes ou par leurs emprunteurs ne puissent être aliénées au-dessous de leur prix de revient, ni louées à des prix inférieurs de plus de deux cinquièmes aux maxima des valeurs locatives ou de plus de moitié pour les locaux loués à des familles de plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans (loi du 5 décembre 1922, art. 35). Thèse p. 86 et 87.

#### IV. — Mesures financières.

a) *Priorité des crédits.* — La Commission d'attribution des prêts, après avoir réservé le tiers des crédits annuels à l'exécution du programme de construction rurale, donnera la préférence :

1° Aux projets présentés par les Offices publics ;

2° Aux projets présentés par les Sociétés d'Habitations à bon marché qui se proposent de construire des immeubles destinés aux familles nombreuses, aux mutilés et anciens combattants (décret du 20 octobre 1928, art 2). Thèse p. 73.

b) *Subventions art. 59, loi du 5 décembre 1922.* — Dans la limite des crédits ouverts à cet effet, il peut être accordé par l'Etat des subventions aux communes, aux Offices publics d'Habitations à bon marché, aux Sociétés d'Habitations à bon marché et Fondations d'Habitations à bon marché, aux Bureaux de bienfaisance et d'assistance, aux hospices et hôpitaux et aux Caisses d'Epargne qui construisent des habitations à bon marché destinées à être louées à des familles de plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans.

Ces logements devront être affectés à des familles nombreuses jusqu'à concurrence des deux tiers du montant des valeurs locatives de l'ensemble des logements.

Le montant des subventions ne pourra excéder le tiers du

prix de revient de l'immeuble et les loyers de ces immeubles ne devront pas être inférieures de plus de moitié aux maxima légaux des valeurs locatives. (Thèse p. 51.)

c) *Subventions art. 57 et 58, loi du 5 décembre 1922.* — Les communes peuvent attribuer des subventions spéciales aux Offices publics et Sociétés d'Habitations à bon marché construisant des immeubles individuels ou collectifs affectés principalement à des logements pour familles comprenant plus de trois enfants âgés de moins de 16 ans.

Les logements ainsi occupés devront représenter au moins les deux tiers du montant des valeurs locatives de l'ensemble des logements de chaque immeuble.

Ces subventions seront intégralement affectées à la réduction des loyers des familles nombreuses, sans que cette réduction puisse excéder la moitié des valeur locatives maxima.

Leur montant ne pourra excéder annuellement 1 % du prix de revient de l'immeuble, sauf si l'Office public ou la Société d'Habitations à bon marché s'engage à affecter aux familles visées à l'art 2 de la loi du 14 juillet 1913 des logements représentant la moitié au moins du montant des valeurs locatives de l'ensemble des logements de chaque immeuble, auquel cas ce montant pourra atteindre 2 % (art. 57 et 58, loi du 5 décembre 1922). Thèse p. 83.

L'Etat participera pour moitié aux subventions attribuées par les communes, en vertu de l'art. 57, en ce qui concerne les familles nombreuses visées à l'art. 2 de la loi du 14 juillet 1913 (art. 58, loi du 5 décembre 1922). Thèse p. 54.

d) *Subventions art. 11, loi du 13 juillet 1928.* — Les acquéreurs d'habitations à bon marché peuvent bénéficier de subventions de l'Etat dans les proportions suivantes :

1° Familles ayant à leur charge trois enfants ou pupilles de la Nation âgés de moins de 18 ans ; pensionnés de la loi du 31 mars 1919 et invalides du travail à 60 % : 5.000 francs ;

2° Familles ayant à leur charge quatre enfants ou pupilles de la Nation âgés de moins de 18 ans ; pensionnés et invalides du travail à 70 % : 7.000 francs ;

3° Familles ayant à leur charge cinq enfants ou pupilles



de la Nation âgés de moins de 18 ans ; pensionnés et invalides du travail à 80 % : 10.000 francs ;

4° Familles ayant à leur charge six enfants ou pupilles de la Nation âgés de moins de 18 ans ; pensionnés et invalides du travail à 90 % : 12.500 francs ;

5° Familles ayant à leur charge sept enfants ou pupilles de la Nation âgés de moins de 18 ans ; pensionnés et invalides du travail à 100 % : toutes personnes ayant un nombre d'enfants supérieur ou un taux d'invalidité plus élevé : 15.000 francs (art. 11, loi du 13 juillet 1928). Thèse p. 54.

e) *Dispenses d'apport.* — Les emprunteurs des organismes de crédit sont dispensés de l'obligation de l'apport personnel, à la condition qu'ils aient à leur charge au moins deux enfants ou pupilles de la Nation âgés de moins de 18 ans.

La situation est la même pour les veuves de guerre non remariées mères de famille et pour les pensionnés ou invalides du travail ayant un taux d'invalidité d'au moins 50 %.

D'autre part, l'apport minimum, fixé à 4.000 francs, est ramené :

A 1.000 francs si l'emprunteur est pensionné ou invalide du travail avec un taux d'invalidité de 25 à 49 % et a à sa charge un enfant ou pupille de la Nation âgé de moins de 18 ans ou qu'il est pensionné ou invalide ou même taux, sans enfants, mais artisan dans une commune rurale ;

A 2.000 francs si l'emprunteur a à sa charge un enfant ou pupille de la Nation âgé de moins de 18 ans, qu'il est pensionné ou invalide du travail avec un taux d'invalidité de 25 à 49 % ou qu'il exerce le métier d'artisan dans une commune rurale, même sans enfants (art. 10, loi du 13 juillet 1928). Thèse p. 105.

f) *Prêts des Sociétés de Crédit Immobilier aux Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché.* — Les Sociétés de Crédit Immobilier sont autorisées à prêter aux Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché les sommes nécessaires à la construction ou à l'acquisition de maisons collectives destinées à la location simple, à la condition que tous les actionnaires, au moment de leur première souscription, aient plus de trois enfants et que les logements soient occupés à concurrence des

deux tiers au moins des valeurs locatives de l'ensemble de chacun des immeubles par ces actionnaires ou par leurs familles (loi du 5 décembre 1922, art. 53). Thèse p. 90.

## RÉCAPITULATION DES MESURES PRISES EN FAVEUR DE L'HABITATION RURALE

### *I. — Intervention des Caisses de Crédit agricole.*

Les Caisses de Crédit agricole mutuel, régies par la loi du 5 août 1920, sont assimilées aux Sociétés de Crédit Immobilier pour les opérations suivantes :

1° Prêts individuels pour l'acquisition ou la construction d'habitations rurales ;

2° Prêts individuels pour les réparations, l'aménagement ou l'assainissement d'habitations rurales déjà existantes.

Elles peuvent également servir d'intermédiaires en vue de la remise aux intéressés, non seulement des subventions réduites pour réparations, mais encore des subventions complètes auxquelles les emprunteurs peuvent avoir droit en vertu de l'art. 11 de la loi Loucheur pour la construction de maisons nouvelles (loi du 13 juillet 1928, art. 21). Thèse p. 35.

### *II. — Mesures financières.*

a) *Priorité des crédits.* — Le programme annuel de constructions rurales a, pour son exécution, un droit de priorité sur le tiers des crédits affectés aux habitations à bon marché (art. 19, loi du 13 juillet 1928). Thèse p. 73.

Cependant, depuis la loi du 27 juillet 1934, les avances en capital à taux réduit sont par priorité affectées aux projets qui comportent l'accession à la petite propriété urbaine et rurale suivant un programme de construction fixé trimestriellement par arrêté pris d'accord entre le Ministre des Finances et le Ministre de la Santé Publique, après avis du directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations (loi du 27 juillet 1934, art. 5). Thèse p. 74.

b) *Prêts hypothécaires destinés à faciliter l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution de petites*

*exploitations rurales.* — Les Sociétés de Crédit Immobilier, Sociétés et Associations assimilées, sont autorisées à consentir aux fermiers, métayers, cultivateurs, artisans ou petits patrons travaillant habituellement seuls ou avec un seul ouvrier et avec des membres de leur famille salariés ou non habitant avec eux et aux salariés agricoles, des prêts destinés à faciliter l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution de petites exploitations rurales dont la valeur n'excède pas 40.000 francs quelle que soit la surface (art. 19 et 49, loi du 5 décembre 1922). Thèse p. 111.

c) *Prêts hypothécaires destinés à la construction ou à l'acquisition d'annexes de petites exploitations agricoles.* — Les Sociétés de Crédit Immobilier, Sociétés et Associations assimilées sont autorisées à consentir aux fermiers, métayers, cultivateurs, artisans ou petits patrons travaillant habituellement seuls ou avec un seul ouvrier et avec des membres de leur famille salariés ou non habitant ou non avec eux et aux salariés agricoles des prêts destinés à la construction ou à l'acquisition de dépendances de petites exploitations rurales, telles qu'étables, granges et tout autre bâtiment de même nature ou de petits ateliers annexés aux maisons rurales d'habitations à bon marché.

Le montant de ces prêts ne peut être supérieur aux quatre cinquièmes du prix de revient ou de la valeur de ces dépendances sans excéder, non compris le montant des frais et de la prime d'assurance, la somme de 2.000 francs (loi du 5 décembre 1922, art. 50). Thèse p. 111.

d) *Prêts hypothécaires destinés aux grosses réparations, aménagement, assainissement des habitations rurales déjà existantes et de leurs annexes.* — Les Sociétés de Crédit Immobilier, Sociétés et Associations assimilées et Caisses de Crédit agricole sont autorisées à consentir aux fermiers, cultivateurs, artisans ou petits patrons travaillant habituellement seuls ou avec un seul ouvrier et avec des membres de leur famille salariés ou non, habitant ou non avec eux, et aux salariés agricoles, des prêts destinés aux grosses réparations, aménagement, assainissement des maisons rurales déjà existantes et des annexes de ces habitations.

Le montant de ces prêts ne peut excéder 25.000 francs et

l'emprunteur doit s'engager à occuper lui-même la maison qu'il veut faire réparer (loi du 13 juillet 1928, art. 20). Thèse p. 111 et 112.

e) *Subventions destinées aux grosses réparations, aménagements, assainissement des habitations rurales déjà existantes et de leurs annexes.* — Les fermiers, cultivateurs, artisans ou petits patrons travaillant habituellement seuls ou avec un seul ouvrier et avec des membres de leur famille salariés ou non, habitant ou non avec eux, et les salariés agricoles remplissant les conditions fixées à l'art. 11 de la loi du 13 juillet 1928 peuvent bénéficier de subventions de l'Etat prévues audit article pour les affecter aux grosses réparations, à l'aménagement ou à l'assainissement des habitations à bon marché rurales déjà existantes ou de leurs annexes.

Le montant de ces subventions est alors réduit dans la proportion existant entre la valeur des réparations effectuées et la valeur totale de l'immeuble remis en état d'habitation (loi du 13 juillet 1928, art. 20). Thèse p. 55 et 56.

---





## BIBLIOGRAPHIE

---

### OUVRAGES CONSULTÉS

*Traité Pratique de la loi Loucheur*, par Géo MINVIELLE, Docteur en Droit, Licencié ès Lettres, Avocat à la Cour d'Appel de Bordeaux, Professeur de Législation à l'Ecole régionale d'Architecture. — Librairie des Lois et Décrets commentés, 147, boulevard Saint-Michel, Paris.

*Les Communes et la Question de l'Habitation*, par Pierre BARDE, Chef de Bureau à la Préfecture de la Seine. — Librairie du Recueil, Sirey, 22, rue Soufflot, Paris.

*Traité Pratique des Habitations à Bon Marché*, par Louis LECLERC, Membre du Comité de Patronage des Habitations à bon marché du département de la Seine, et par GUILLEMOT-SAINT-VINEBAULT, Avocat à la Cour d'Appel. — Librairie de la Construction Moderne, 13, rue de l'Odéon, Paris.

*Comment organiser et administrer un Office public d'Habitations à Bon Marché*, par Eugène MICHELIS, Membre du Comité Permanent du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché, Vice-Président de la Fédération Nationale des Offices publics d'Habitations à bon marché. — Imprimerie Méridionale, 119, boulevard National, Marseille.

*Bulletin de la Société Française d'Habitations à Bon Marché*. Années 1931, 1932, 1933, 1934, 1935. 43, boulevard Hausmann, Paris.

*Lettre à M. Pierre Laval, Président du Conseil, relative aux répercussions des décrets-lois de 1935 sur le fonctionnement des Offices publics et Sociétés d'Habitations à Bon Marché*, 27 juillet 1935, par M. Henri SELLIER, Ancien Ministre de

la Santé Publique, Secrétaire général de la Fédération Nationale des Offices publics d'Habitations à bon marché, Administrateur délégué de l'Office public d'Habitations à bon marché du département de la Seine.

*Rapports du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché au Président de la République Française.* Années 1932, 1933, 1934, 1935.

*Rapport de M. Henri Sellier et Georges Risler*, relatif : 1° Aux mesures à prendre pour faire face aux conséquences que les difficultés économiques résultant de la crise et les décrets-loi du 16 juillet 1935, entraînent en ce qui concerne l'équilibre des opérations d'Habitations à bon marché ; 2° Aux dispositions à introduire dans la réglementation, en ce qui concerne les tolérances à accorder aux acquéreurs et constructeurs d'habitations familiales, victimes de la crise économique.

*Bulletin du Ministère du Travail et de la Prévoyance Sociale.* Années 1930, 1931, 1932.

## LOIS, DECRETS ET CIRCULAIRES MINISTERIELLES CITES DANS L'OUVRAGE

### LOIS

- 1<sup>er</sup> avril 1898. Dépôt des fonds des Sociétés de Secours mutuels à la Caisse des Dépôts et Consignations.
- 15 février 1902. Concernant la réparation des maisons insalubres.
- 17 juin 1915. Réparation d'immeubles insalubres.
- 5 avril 1910. Enumération des organismes de retraite gérés par la Caisse des Dépôts et Consignations.
- 14 juillet 1913. Désignation des familles dites « nécessiteuses » pouvant bénéficier des subventions majorées des articles 57 et 58 de la loi du 13 juillet 1928.
- 5 décembre 1922. Portant codification des textes antérieurs concernant les Habitations à bon marché.
- 30 juin 1923. Concernant la cession d'immeubles militaires par les Domaines aux collectivités et organismes se proposant de leur donner une affectation d'utilité publique.

- 29 juin 1924. Sur les loyers.
- 13 juillet 1925. Fixation des valeurs locatives maxima des Habitations à bon marché.
- 30 janvier 1926. Rémunération du contrôle des organismes, effectué par les Ministères des Finances et de la Santé Publique et par la Caisse des Dépôts et Consignations. Fixation du taux des prêts.
- 1<sup>er</sup> avril 1926. Sur les loyers.
- 19 décembre 1926. Exonération de la taxe de première mutation des acquisitions faites à l'aide de prêts consentis par les Sociétés de Crédit Immobilier.
- 27 décembre 1927. Fixant le taux des prêts. Portant ouverture de crédits destinés à la construction et à l'acquisition d'Habitations à bon marché.
- 13 juillet 1928. Loi Loucheur sur les Habitations à bon marché et les Habitations à loyers moyens.
- 30 décembre 1928. Exonération de toute perception, au profit du Trésor, des acquisitions effectuées par les collectivités et les Offices publics, en exécution des lois du 5 décembre 1922 et 13 juillet 1928. Réduction des droits de mutation afférents à l'acquisition de terrains destinés à la construction de maisons d'habitation. Elévation des maxima des valeurs locatives des Habitations à bon marché proportionnellement à la surface de la cuisine.
- 30 mars 1929. Réduction des droits de mutation afférents aux acquisitions d'immeubles destinés à être démolis pour reconstruire des logements destinés à l'habitation. Relèvement des maxima des valeurs locatives des Habitations à bon marché.
- 29 juin 1929. Concernant la réduction d'impôt foncier dont bénéficient les nouvelles constructions.
- 29 décembre 1929. Exonération de l'impôt sur les revenus des capitaux mobiliers, des emprunts émis par les départements, communes et établissements publics.
- 8 juin 1930. Institution d'un fonds de réserve garantissant le remboursement des prêts consentis aux invalides de guerre.
- 28 juin 1930. Instituant les Habitations à bon marché améliorées.
- 5 janvier 1932. Reportant au 1<sup>er</sup> juillet 1933 la date limite



- d'enregistrement des contrats bénéficiant de la réduction de moitié des droits de mutation prévue à l'article 37 de la loi du 13 juillet 1928.
- 31 mars 1932. Modifiant les dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1928.
- 28 février 1933. Réduction d'impôt foncier dont bénéficient les constructions nouvelles.
- 30 avril 1933. Réduisant à 0,07 % le taux de la redevance perçue sur les organismes d'Habitations à bon marché en rémunération du contrôle.
- 21 juillet 1934. Réduction de la taxe représentative des droits de mutation entre vifs et par décès au profit des organismes d'Habitations à bon marché.
- 27 juillet 1934. Nouveau programme de financement des opérations concernant la construction et l'acquisition des Habitations à bon marché. Instituant une hypothèque légale au profit des collectivités garantes sur les immeubles appartenant aux organismes bénéficiant de cette garantie.
- 15 février 1935. Réduction d'impôt foncier dont bénéficient les constructions nouvelles.
- 8 juin 1935. Autorisant le Gouvernements à prendre par décrets-lois toutes dispositions ayant force de lois pour défendre le franc.

#### DÉCRETS-LOIS

- 16 juillet 1935. Portant réduction de 10 % des loyers.
- 16 juillet 1935. Portant réduction de 10 % des intérêts des dettes hypothécaires.
- 16 juillet 1935. Instituant un prélèvement de 10 % sur les dépenses publiques.
- 8 août 1935. Fixant les conditions d'application des articles 1<sup>er</sup> et 3 du décret du 16 juillet 1935, instituant un prélèvement général de 10 % sur les dépenses publiques à divers organismes d'Habitations à bon marché et de Crédit immobilier. Réduisant de 10 % le montant des intérêts dus par les emprunteurs hypothécaires des organismes d'Habitations à bon marché, Sociétés de Crédit Immobilier et assimilées.

- 23 octobre 1935. Interdisant aux administrateurs de Sociétés d'Habitations à bon marché, des Sociétés de Crédit Immobilier et des Offices publics d'Habitations à bon marché, de vendre des immeubles auxdits organismes et à leurs clients.
- 30 octobre 1935. Fixant les conditions de nomination des receveurs des Offices publics d'Habitations à bon marché et déterminant les formes de comptabilité de ces Offices et des Sociétés d'Habitations à bon marché.
- 30 octobre 1935. Portant obligation du versement de l'intégralité du capital pour la constitution des Sociétés de Crédit Immobilier et rendant obligatoire le recours à l'adjudication. Instituant le contrôle des collectivités garantes.
- 30 octobre 1935. Tendait à faciliter aux bénéficiaires de la législation sur les Habitations à bon marché l'accession à l'usufruit de leurs logements.
- 30 octobre 1935. Abaissant de 7 à 5 % le taux des intérêts moratoires dus par les organismes d'Habitations à bon marché.

## DÉCRETS

- 4 juin 1888. Avantages dont bénéficient les Sociétés de coopératives ouvrières.
- 10 janvier 1907. Comités de Patronage des Habitations à bon marché et de la Prévoyance Sociale. Sociétés relatives aux habitations à bon marché. Concours des établissements de bienfaisance, des départements et des communes.  
Indivision ou attribution des immeubles en cas de décès.  
Immunités fiscales. Prêts des Offices publics d'Habitations à bon marché et des Sociétés d'Habitations à bon marché.
- 10 janvier 1907. Organisation et fonctionnement du Conseil Supérieur des Habitations à bon marché.
- 24 août 1908. Constitution et fonctionnement des Sociétés de Crédit Immobilier. Mode et délai d'établissement des certificats administratifs. Contrats passés entre la Caisse Nationale des Retraites pour la vieillesse et les Sociétés de Crédit Immobilier. Prêts aux Sociétés coopératives d'Habitations à bon marché. Prêts aux Associations reconnues d'utilité

- publique et aux Sociétés et Unions de sociétés de Secours Mutuels. Contrôle de l'Inspection générale des Finances.
- 17 août 1912. Modifiant le décret du 24 août 1908.
- 3 mai 1913. Modifiant le décret du 24 août 1908.
- 25 juin 1919. Relatif à l'attribution des subventions prévues à l'article 59 de la loi du 5 décembre 1922.
- 5 octobre 1920. Concernant les avantages dont bénéficient les Sociétés coopératives ouvrières.
- 21 mars 1921. Dispositions relatives aux assurances. Dispositions relatives aux contrats de prêt.
- 15 février 1923. Concernant les pièces à produire par les communes désirant contracter des emprunts auprès de l'Etat par application de la loi du 5 décembre 1922.
- 12 février 1925. Emploi des fonds disponibles des Sociétés d'Habitations à bon marché.
- 18 septembre 1926. Du taux maximum des prêts. Du contrôle. De la redevance.
- 4 avril 1928. Du taux des prêts consentis par l'Etat aux organismes d'Habitations à bon marché.
- 31 août 1928. Du taux des prêts consentis par les organismes d'Habitations à bon marché.
- 8 septembre 1928. Relatif au contrôle des organismes d'Habitations à bon marché.
- 20 octobre 1928. Fixant l'ordre de priorité des constructions à réaliser.
- 20 octobre 1928. Concernant le fonctionnement des Caisses de Crédit agricole, en application de l'article 21 de la loi du 13 juillet 1928.
- 20 octobre 1928. Concernant les logements à loyers moyens.
- 14 juillet 1933. Concernant le contrôle des Caisses de Crédit agricole.
- 29 septembre 1934. Portant application de la loi du 27 juillet 1934, relative au programme de construction d'Habitations à bon marché.

## CIRCULAIRES MINISTÉRIELLES

- 30 octobre 1928. Concernant l'application de la loi du 13 juillet 1928.
- 3 juillet 1930. Relative aux Habitations à bon marché améliorées.
- 21 janvier 1936. Relative à la construction d'Habitations à loyers moyens et d'Habitations à bon marché améliorées.

## NOTICE TECHNIQUE

Règles et instructions établies à la suite des travaux de la Commission Technique de l'Habitation siégeant au Ministère du Travail pour la construction des Habitations à bon marché et des logements prévus par la loi du 13 juillet 1928.

---





## TABLE DES MATIERES

---

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| INTRODUCTION .....                                                     | 1  |
| PREMIERE PARTIE. — ETUDE DE LA LÉGISLATION....                         | 3  |
| TITRE PREMIER. — Des constructions et des organismes<br>d'H. B. M..... | 5  |
| <i>Chapitre premier.</i> — Diverses catégories d'H. B. M....           | 5  |
| Section I. — H. B. M. ordinaires.....                                  | 5  |
| 1° Conditions d'affectation.....                                       | 6  |
| 2° Bénéficiaires .....                                                 | 6  |
| 3° Valeurs locatives.....                                              | 7  |
| 4° Prix de revient.....                                                | 10 |
| 5° Salubrité .....                                                     | 11 |
| 6° Superficie .....                                                    | 12 |
| 7° Confort .....                                                       | 12 |
| 8° Esthétique .....                                                    | 13 |
| 9° Construction .....                                                  | 13 |
| Section II. — Habitations à loyer moyen.....                           | 13 |
| 1° Conditions d'affectation.....                                       | 14 |
| 2° Bénéficiaires .....                                                 | 14 |
| 3° Valeur locative.....                                                | 14 |
| 4° Prix de revient.....                                                | 15 |
| 5° Salubrité .....                                                     | 15 |
| 6° Superficie .....                                                    | 15 |
| 7° Confort .....                                                       | 16 |
| 8° Esthétique et construction.....                                     | 16 |
| Section III. — Habitations à bon marché améliorées..                   | 17 |
| 1° Valeur locative.....                                                | 17 |

|                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2° Prix de revient.....                                                                                                     | 17        |
| 3° Superficie .....                                                                                                         | 17        |
| 4° Confort .....                                                                                                            | 18        |
| <i>Chapitre II. — Les organismes participant à la réalisation du programme d'H. B. M. — Contrôle de ces organismes.....</i> | <i>19</i> |
| Section I. — Les organismes pouvant participer à la réalisation du programme d'H.B.M. ordinaires.                           | 20        |
| A) Les organismes spécialisés en matière d'H.B.M.                                                                           | 20        |
| 1° Organismes de construction et de crédit .....                                                                            | 20        |
| a) Sociétés d'Habitations à bon marché.....                                                                                 | 20        |
| 1° Forme .....                                                                                                              | 20        |
| 2° Rôle .....                                                                                                               | 20        |
| 3° Règles de constitution et de dissolution.....                                                                            | 22        |
| 4° Règles d'administration et gestion. — Conseils d'administration .....                                                    | 24        |
| 5° Forme de passation des marchés.....                                                                                      | 25        |
| 6° Réalisation des constructions. Architectes et notaires .....                                                             | 26        |
| b) Offices publics d'Habitations à bon marché....                                                                           | 27        |
| 1° Forme .....                                                                                                              | 27        |
| 2° Rôle .....                                                                                                               | 27        |
| 3° Création .....                                                                                                           | 27        |
| 4° Administration et gestion.....                                                                                           | 28        |
| 5° Fonctionnement .....                                                                                                     | 30        |
| 2° Organismes effectuant uniquement les opérations de crédit .....                                                          | 31        |
| a) Sociétés de Crédit immobilier .....                                                                                      | 31        |
| Forme .....                                                                                                                 | 31        |
| Rôle .....                                                                                                                  | 31        |
| Règles de constitution et de dissolution.....                                                                               | 32        |
| Administration et gestion.....                                                                                              | 32        |
| B) Organismes pouvant apporter leur concours à la réalisation du programme d'H. B. M.....                                   | 33        |
| 1° Organismes de construction et de crédit (Caisses d'Epargne) .....                                                        | 33        |
| 2° Organismes de construction.....                                                                                          | 34        |

|                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| a) Bureaux de bienfaisance et d'assistance et Hospices et Hôpitaux.....                                                                                          | 34 |
| b) Communes.....                                                                                                                                                 | 34 |
| 3° Organismes effectuant uniquement des opérations de crédit.....                                                                                                | 35 |
| a) Caisses régionales de Crédit agricole.....                                                                                                                    | 35 |
| b) Associations reconnues d'utilité publique. Sociétés et Unions de Sociétés de Secours mutuels.....                                                             | 35 |
| Section II. — Organismes participant à la réalisation d'Habitations à loyers moyens.....                                                                         | 36 |
| 1° Organismes de construction.....                                                                                                                               | 36 |
| a) Sociétés d'Habitations à bon marché. Fondations d'Habitations à bon marché. Offices publics d'Habitations à bon marché.....                                   | 36 |
| b) Communes .....                                                                                                                                                | 37 |
| c) Départements .....                                                                                                                                            | 37 |
| 2° Organismes de crédit (Sociétés de Crédit immobilier .....                                                                                                     | 37 |
| Section III. — Organismes participant à la réalisation d'H. B. M. A.....                                                                                         | 38 |
| Section IV. — Contrôle des organismes.....                                                                                                                       | 38 |
| I. — Comités de Patronage des H. B. M.....                                                                                                                       | 39 |
| 1° Création .....                                                                                                                                                | 39 |
| 2° Composition et durée.....                                                                                                                                     | 39 |
| 3° Patrimoine .....                                                                                                                                              | 39 |
| 4° Rôle .....                                                                                                                                                    | 40 |
| II. — Conseil Supérieur des H. B. M.....                                                                                                                         | 42 |
| Composition .....                                                                                                                                                | 42 |
| Comité permanent du Conseil Supérieur des H. B. M.....                                                                                                           | 44 |
| III. — Contrôle du Ministère des Finances, du Ministère de la Santé Publique, du Ministère des Travaux Publics et de la Caisse des Dépôts et Consignations ..... | 45 |
| 1° Contrôle sur place.....                                                                                                                                       | 45 |
| 2° Contrôle sur pièces. — Renseignements fournis                                                                                                                 |    |



|                                                                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| par les organismes à la Caisse des Dépôts et<br>Consignations .....                                                                                                | 46        |
| 3° Rémunération du contrôle.....                                                                                                                                   | 47        |
| <b>TITRE II. — Ressources des organismes. — Emploi de<br/>ces ressources. — Règles spéciales en matière<br/>de droit commercial, droit civil et droit fiscal..</b> | <b>49</b> |
| <i>Chapitre premier. — Les ressources des organismes....</i>                                                                                                       | <i>49</i> |
| Section I. — Ressources des organismes pour l'exé-<br>cution du programme d'H. B. M. ordinaires..                                                                  | 50        |
| I. — Contribution financière de l'Etat.....                                                                                                                        | 50        |
| 1° Subventions.....                                                                                                                                                | 50        |
| a) Subventions de l'art. 59, loi du 5 décembre 1922.                                                                                                               | 51        |
| b) Subventions de l'art. 58, loi du 5 décembre 1922.                                                                                                               | 54        |
| c) Subventions de l'art. 11, loi du 13 juillet 1928..                                                                                                              | 54        |
| 2° Avances en capital à taux réduit.....                                                                                                                           | 59        |
| a) Montant des avances à consentir par l'Etat..                                                                                                                    | 60        |
| b) Fonds nécessaires aux avances et rembourse-<br>ment par l'Etat.....                                                                                             | 61        |
| c) Conditions d'obtention des avances par les<br>organismes. Taux, durée, contrat, demandes,<br>Commission d'attribution des prêts.....                            | 62        |
| d) Remboursement des avances. Normal. Anti-<br>cipé. Total.....                                                                                                    |           |
| 3° Contribution à l'intérêt des emprunts.....                                                                                                                      | 78        |
| 4° Cession d'immeubles appartenant à l'Etat.....                                                                                                                   | 79        |
| a) Immeubles militaires réunis à l'Administration<br>des Domaines.....                                                                                             | 79        |
| b) Immeubles militaires.....                                                                                                                                       | 80        |
| II. — Ressources « personnelles » des organismes..                                                                                                                 | 80        |
| a) Fortune personnelle des organismes.....                                                                                                                         | 81        |
| b) Emprunts émis par les organismes en complé-<br>ment des avances de l'Etat.....                                                                                  | 81        |
| III. — Contribution des collectivités locales.....                                                                                                                 | 82        |
| 1° Subventions .....                                                                                                                                               | 82        |
| 2° Garantie de remboursement des emprunts....                                                                                                                      | 83        |
| 3° Contribution à l'intérêt et à l'amortissement<br>des emprunts.....                                                                                              | 85        |

|                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4° Autres formes de collaboration des collectivités locales .....                                                                                 | 86 |
| IV. — Contribution de divers établissements.....                                                                                                  | 88 |
| a) Bureaux de bienfaisance et d'assistance. Hospices et Hôpitaux.....                                                                             | 88 |
| b) Caisses d'Epargne.....                                                                                                                         | 88 |
| c) Caisse des Dépôts et Consignations.....                                                                                                        | 89 |
| V. — Contribution des Sociétés de Crédit immobilier .....                                                                                         | 89 |
| a) Avances aux Sociétés d'H. B. M.....                                                                                                            | 89 |
| b) Prêts aux Sociétés coopératives d'H. B. M...                                                                                                   | 90 |
| Section II. — Ressources des organismes pour l'exécution du programme des H. L. M.....                                                            | 90 |
| I. — Contribution de l'Etat.....                                                                                                                  | 90 |
| 1° Avances en capital à taux réduit.....                                                                                                          | 91 |
| a) Montant des avances à consentir par l'Etat..                                                                                                   | 91 |
| b) Conditions d'obtention des fonds par les organismes .....                                                                                      | 91 |
| c) Remboursement des avances.....                                                                                                                 | 95 |
| 2° Contribution à l'intérêt et à l'amortissement des emprunts émis par les organismes ou des fonds prélevés sur leurs ressources personnelles.... | 96 |
| a) Montant de la contribution à consentir par l'Etat .....                                                                                        | 96 |
| b) Contribution à l'intérêt et à l'amortissement des fonds couvrant la partie de la dépense qui aurait pu rester à la charge de l'Etat.....       | 96 |
| c) Participation à l'intérêt et à l'amortissement des emprunts couvrant la partie de la dépense restant à la charge du constructeur.....          | 97 |
| II. — Ressources personnelles des organismes....                                                                                                  | 98 |
| Autorisation des emprunts.....                                                                                                                    | 98 |
| III. — Contribution des collectivités locales.....                                                                                                | 99 |
| a) Garantie de remboursement des emprunts émis par les organismes.....                                                                            | 99 |
| b) Contribution à l'intérêt et à l'amortissement des emprunts.....                                                                                | 99 |

|                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Section III. — Ressources des organismes pour l'exécution du programme d'H. B. M. A..... | 100 |
| Contribution de l'Etat.....                                                              | 100 |
| a) Montant des avances à consentir par l'Etat..                                          | 100 |
| b) Conditions d'obtention des avances.....                                               | 100 |
| <i>Chapitre II. — Emploi des ressources.....</i>                                         | 102 |
| Section I. — Opérations de construction.....                                             | 102 |
| a) Projets.....                                                                          | 102 |
| Conditions techniques.....                                                               | 102 |
| Equilibre financier.....                                                                 | 103 |
| b) Exécution des travaux.....                                                            | 104 |
| Surveillance des travaux par les Sociétés de Crédit immobilier .....                     | 104 |
| c) Règles de constructions des H. B. M. A. et des H. L. M.....                           | 104 |
| Section II. — Opérations de crédit tendant à l'accès-<br>sion à la petite propriété..... | 105 |
| I. — Conditions d'obtention des prêts.....                                               | 105 |
| a) Apport minimum.....                                                                   | 105 |
| b) Garanties .....                                                                       | 105 |
| 1° Hypothèques .....                                                                     | 106 |
| 2° Assurance sur la vie.....                                                             | 106 |
| 3° Certificat administratif du contrôleur des Con-<br>tributions directes.....           | 108 |
| 4° Certificat de salubrité.....                                                          | 108 |
| II. — Taux des prêts.....                                                                | 109 |
| 1° H. B. M. ordinaires.....                                                              | 109 |
| 2° H. L. M.....                                                                          | 109 |
| III. — Durée des prêts.....                                                              | 109 |
| IV. — Destination et montant des prêts.....                                              | 110 |
| a) Prêts consentis à tous les bénéficiaires.....                                         | 110 |
| 1° Prêt pour acquisition de logements dépendant<br>d'immeubles collectifs.....           | 110 |
| 2° Prêts pour l'acquisition et la construction de<br>maisons individuelles.....          | 110 |
| 3° Prêt pour l'acquisition de jardins dépendant<br>d'habitations .....                   | 110 |

|                                                                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4° Prêt pour l'acquisition de champs et jardins..                                                                                                  | 110 |
| b) Prêts réservés aux habitants des communes rurales .....                                                                                         | 110 |
| 1° Prêts pour acquisition, aménagement, transformation et reconstitution de petites exploitations agricoles .....                                  | 111 |
| 2° Prêts destinés à l'acquisition et à l'aménagement d'annexes d'H. B. M. rurales.....                                                             | 111 |
| 3° Prêts destinés à l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'H. B. M. rurales déjà existantes et de leurs annexes.....                   | 111 |
| c) Remboursement des prêts.....                                                                                                                    | 112 |
| <i>Chapitre III. — Règles spéciales en matière de droit commercial, droit civil et droit fiscal.....</i>                                           | 114 |
| Section I. — Règles spéciales en matière de droit commercial .....                                                                                 | 114 |
| a) Privilège d'appellation des Sociétés d'H. B. M. et des Sociétés de Crédit immobilier.....                                                       | 114 |
| b) Interdiction de location ou sous-location en meublé des H. B. M. ....                                                                           | 114 |
| c) Interdiction de vente des boissons alcooliques....                                                                                              | 115 |
| Section II. — Règles spéciales en matière de droit civil .....                                                                                     | 115 |
| a) Règles spéciales en matière d'indivision.....                                                                                                   | 115 |
| 1° Maintien de l'indivision.....                                                                                                                   | 116 |
| 2° Reprise de l'H. B. M. sur estimation.....                                                                                                       | 117 |
| b) Restriction à l'exercice du droit de propriété...                                                                                               | 118 |
| 1° Droit de surveillance et de contrôle des organismes constructeurs .....                                                                         | 118 |
| 2° Droit de préemption des organismes .....                                                                                                        | 118 |
| 3° Restriction au droit de vente et de location des maisons construites à l'aide des subventions de l'article 11 de la loi du 13 juillet 1928..... | 119 |
| a) Restriction au droit de vente.....                                                                                                              | 119 |
| b) Restriction au droit de location.....                                                                                                           | 120 |
| Section III. — Règles spéciales en matière de droit fiscal .....                                                                                   | 120 |



|                                                                                                                                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A Règles spéciales en faveur des constructions et terrains destinés aux constructions d'H. B. M..                                                     | 120 |
| 1° Contributions foncières et taxes spéciales.....                                                                                                    | 120 |
| 2° Droit de mutation.....                                                                                                                             | 122 |
| a) Acquisition d'H. B. M.....                                                                                                                         | 122 |
| 1° Exonération .....                                                                                                                                  | 122 |
| 2° Fractionnement des droits.....                                                                                                                     | 123 |
| b) Acquisition de terrains destinés à la construction d'H. B. M.....                                                                                  | 123 |
| 3° Taxes exceptionnelles de première mutation....                                                                                                     | 125 |
| B Règles spéciales en faveur des collectivités locales, établissements publics et organismes participant à la réalisation du programme d'H. B. M..... | 125 |
| 1° Impôts directs et taxes assimilées.....                                                                                                            | 125 |
| 2° Impôt sur le revenu des créances, dépôts et cautionnement .....                                                                                    | 126 |
| 3° Taxes de bien de main-morte.....                                                                                                                   | 126 |
| 4° Droits de timbre et d'enregistrement.....                                                                                                          | 127 |
| a) Exonération .....                                                                                                                                  | 127 |
| b) Réduction .....                                                                                                                                    | 127 |
| DEUXIEME PARTIE. — LES RÉSULTATS.....                                                                                                                 | 129 |
| TITRE PREMIER. — Les résultats obtenus en France....                                                                                                  | 131 |
| <i>Chapitre premier.</i> — Les résultats obtenus en exécution des lois des 5 décembre 1922 et 13 juillet 1928.                                        | 131 |
| Section I. — Le concours financier.....                                                                                                               | 131 |
| a) Concours financier de l'Etat.....                                                                                                                  | 131 |
| I. — Subventions.....                                                                                                                                 | 131 |
| 1° Subventions de l'article 59 de la loi du 5 décembre 1922.....                                                                                      | 131 |
| 2° Subventions de l'article 11 de la loi du 13 juillet 1928.....                                                                                      | 131 |
| II. — Avances en capital à taux réduit.....                                                                                                           | 131 |
| 1° Avances destinées à la construction et à l'acquisition d'H. B. M. ordinaires.....                                                                  | 131 |
| Organismes constructeurs.....                                                                                                                         | 132 |
| Organismes ayant la charge du crédit immobilier.                                                                                                      | 133 |

|                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2° Avances destinées à la construction d'H.B.M.A.                                                          | 133 |
| 3° Avances destinées à la construction et à l'acquisition d'H. L. M.....                                   | 133 |
| III. — Dégrevements fiscaux.....                                                                           | 134 |
| b) Concours financier des collectivités locales.....                                                       | 135 |
| c) Concours financier des Caisses d'Epargne.....                                                           | 136 |
| d) Concours financier des établissements de bienfaisance et d'assistance et des Hospices et Hôpitaux ..... | 137 |
| Section II. — Le nombre de constructions réalisées..                                                       | 138 |
| A) Par les organismes constructeurs.....                                                                   | 139 |
| 1° Réalisation des Offices publics.....                                                                    | 139 |
| a) Offices publics de la Ville de Paris.....                                                               | 139 |
| b) O. P. de la Seine.....                                                                                  | 140 |
| c) O. P. des Bouches-du-Rhône.....                                                                         | 143 |
| d) O. P. de la Seine-et-Oise.....                                                                          | 143 |
| e) O. P. du Calvados.....                                                                                  | 144 |
| f) O. P. du Nord.....                                                                                      | 144 |
| g) O. P. de la Ville d'Alger .....                                                                         | 145 |
| h) O. P. de la Ville de Toulouse .....                                                                     | 146 |
| i) O. P. de la Ville de Lille .....                                                                        | 146 |
| j) O. P. de la Ville de Marseille .....                                                                    | 147 |
| k) O. P. de la Ville de Puteaux .....                                                                      | 147 |
| l) O. P. de la Ville de Mulhouse .....                                                                     | 148 |
| 2° Réalisations des Sociétés et Fondations d'H. B. M.                                                      | 148 |
| a) Sociétés anonymes d'H. B. M.....                                                                        | 148 |
| 1° Foyer Rémois.....                                                                                       | 148 |
| 2° La Société Le Progrès.....                                                                              | 150 |
| 3° La Société Les Logements Economiques pour Familles Nombreuses.....                                      | 150 |
| 4° La Société Pax.....                                                                                     | 150 |
| b) Sociétés de coopératives d'H. B. M.....                                                                 | 150 |
| 1° Société Coopérative du Logement Populaire de Strasbourg .....                                           | 150 |
| 2° Société d'Habitation Moderne .....                                                                      | 150 |
| c) Fondations d'H. B. M.....                                                                               | 151 |
| 1° Fondation Rothschild .....                                                                              | 151 |

|                                                                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2° Fondation Jules-Lebaudy .....                                                                                   | 151 |
| 3° Fondation Emile-Alphen .....                                                                                    | 151 |
| B) Par l'intermédiaire des organismes de crédit..                                                                  | 151 |
| 1° Réalisations obtenues par l'intermédiaire des<br>Sociétés de Crédit immobilier.....                             | 151 |
| Société Anonyme Centrale de Crédit immobilier.                                                                     | 152 |
| 2° Participation des Caisses de Crédit agricole..                                                                  | 152 |
| 3° Participation des Sociétés de Secours mutuels.                                                                  | 152 |
| <i>Chapitre II. — Résultats obtenus par l'initiative privée<br/>indépendamment du concours financier de l'Etat</i> | 153 |
| 1° Nombre de nouveaux logements aménagés par l'ini-<br>tiative privée.....                                         | 154 |
| 2° Contribution financière patronale .....                                                                         | 154 |
| a) Montant des sommes versées aux organismes<br>d'H. B. M. ....                                                    | 155 |
| b) Montant des sommes versées directement aux<br>intéressés. ....                                                  | 155 |
| 1° Contribution au paiement du loyer .....                                                                         | 155 |
| 2° Cession de terrain .....                                                                                        | 155 |
| 3° Avances aux particuliers .....                                                                                  | 156 |
| 4° Participation au paiement des annuités du rem-<br>boursement des avances .....                                  | 156 |
| 5° Sommes versées sous des modalités diverses ..                                                                   | 156 |
| <b>TITRE II. — Résultats à l'étranger .....</b>                                                                    | 157 |
| I. — <i>Belgique</i> .....                                                                                         | 157 |
| Société Nationale .....                                                                                            | 157 |
| Ressources. ....                                                                                                   | 157 |
| Avantages réservés aux familles nombreuses ....                                                                    | 158 |
| Résultats .....                                                                                                    | 159 |
| Lutte contre le taudis .....                                                                                       | 160 |
| Accession à la petite propriété .....                                                                              | 161 |
| Situation financière des organismes .....                                                                          | 161 |
| Rôle des Caisses d'Epargne .....                                                                                   | 162 |
| II. — <i>Angleterre</i> .....                                                                                      | 162 |
| Buildings Societies .....                                                                                          | 163 |
| Résultats .....                                                                                                    | 164 |
| Lutte contre le taudis .....                                                                                       | 165 |

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Lutte contre le surpeuplement des locaux .....                                       | 165 |
| Logements ruraux .....                                                               | 166 |
| Constructions d'ensemble .....                                                       | 167 |
| Cités-jardins. ....                                                                  | 168 |
| Réalisations des autorités locales .....                                             | 169 |
| Ville de Londres .....                                                               | 169 |
| Ville de Manchester .....                                                            | 170 |
| Ville de Liverpool .....                                                             | 170 |
| Ville de Leeds .....                                                                 | 170 |
| Réalisation des sociétés reconnues d'utilité<br>publique. ....                       | 171 |
| Réalisation de l'industrie privée .....                                              | 171 |
| Ecosse .....                                                                         | 171 |
| Irlande. ....                                                                        | 172 |
| III. — <i>Allemagne</i> .....                                                        | 172 |
| Concours financier .....                                                             | 172 |
| Construction d'immeubles nouveaux .....                                              | 172 |
| Transformation d'immeubles déjà existants ....                                       | 173 |
| Etablissements de chômeurs dans les colonies<br>suburbaines. ....                    | 174 |
| Lutte contre le taudis .....                                                         | 175 |
| Résultats .....                                                                      | 175 |
| IV. — <i>Etats-Unis d'Amérique</i> .....                                             | 176 |
| a) Résultats obtenus dans les différents états et<br>villes de l'Union .....         | 176 |
| Etat de New-York .....                                                               | 176 |
| Lutte contre le taudis à New-York .....                                              | 177 |
| Californie .....                                                                     | 178 |
| Veterans' Welfare Board .....                                                        | 178 |
| Philadelphie .....                                                                   | 179 |
| Villes satellites .....                                                              | 179 |
| Mairemont. ....                                                                      | 180 |
| Radburn. ....                                                                        | 180 |
| b) Intervention des Pouvoirs Fédéraux .....                                          | 180 |
| Lois sur la construction et aide en cas d'urgence<br>Home Loan Bank (Loi 1932) ..... | 181 |
| Constructions urbaines. ....                                                         | 182 |
| Résultats .....                                                                      | 182 |



|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Constructions sururbaines et rurales .....                                         | 183 |
| Accession à la petite propriété et réparations<br>d'immeubles déjà existants ..... | 183 |
| V. — <i>Italie</i> .....                                                           | 184 |
| Assainissement de régions insalubres .....                                         | 185 |
| VI. — <i>Espagne</i> .....                                                         | 186 |
| Ville de Madrid. ....                                                              | 186 |
| VII. — <i>U. R. S. S.</i> .....                                                    | 186 |
| Premier plan quinquennal .....                                                     | 187 |
| Décret du 25 mars 1932 .....                                                       | 188 |
| Deuxième plan quinquennal .....                                                    | 188 |
| Taxe pour la construction de logements .....                                       | 189 |
| Villes Socialistes .....                                                           | 190 |
| VIII. — <i>Suisse</i> .....                                                        | 191 |
| Réalisations des différentes villes helvétiques ..                                 | 191 |
| Ville de Bienne .....                                                              | 191 |
| Ville de Berne .....                                                               | 192 |
| Ville de Lausanne .....                                                            | 192 |
| Ville de Genève .....                                                              | 192 |
| Ville de Zurich .....                                                              | 192 |
| Résultats généraux .....                                                           | 193 |
| IX. — <i>Pays-Bas</i> .....                                                        | 194 |
| Résultats généraux .....                                                           | 194 |
| Résultats obtenus dans les différents centres<br>urbains. ....                     | 195 |
| Ville d'Amsterdam .....                                                            | 195 |
| Ville de La Haye .....                                                             | 196 |
| X. — <i>Danemark</i> .....                                                         | 196 |
| Ville de Copenhague .....                                                          | 197 |
| XI. — <i>Suède</i> .....                                                           | 197 |
| Résultats généraux .....                                                           | 198 |
| Logements des travailleurs agricoles .....                                         | 198 |
| Logements des ouvriers forestiers .....                                            | 198 |
| Ville de Stockolm .....                                                            | 198 |
| XII. — <i>Norvège</i> .....                                                        | 199 |
| Ville d'Oslo .....                                                                 | 200 |

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| XIII. — <i>Finlande</i> .....                          | 200 |
| XIV. — <i>Autriche</i> .....                           | 200 |
| Résultats généraux .....                               | 201 |
| Colonies de chômeurs .....                             | 201 |
| XV. — <i>Hongrie</i> .....                             | 201 |
| Résultats généraux .....                               | 202 |
| Logement rural .....                                   | 202 |
| Mesures de moratoires en faveur des agriculteurs ..... | 202 |
| XVI. — <i>Tchéco-Slovaquie</i> .....                   | 203 |
| XVII. — <i>Grèce</i> .....                             | 204 |
| XVIII. — <i>Pologne</i> .....                          | 205 |
| Résultats .....                                        | 205 |
| XIX. — <i>Territoire de Dantzig</i> .....              | 205 |
| XX. — <i>Canada</i> .....                              | 206 |
| XXI. — <i>Mexique</i> .....                            | 206 |
| XXII. — <i>Panama</i> .....                            | 207 |
| XXIII. — <i>Vénézuéla</i> .....                        | 207 |
| XXIV. — <i>Uruguay</i> .....                           | 207 |

## TROISIEME PARTIE. — LES MODIFICATIONS SOUHAITABLES

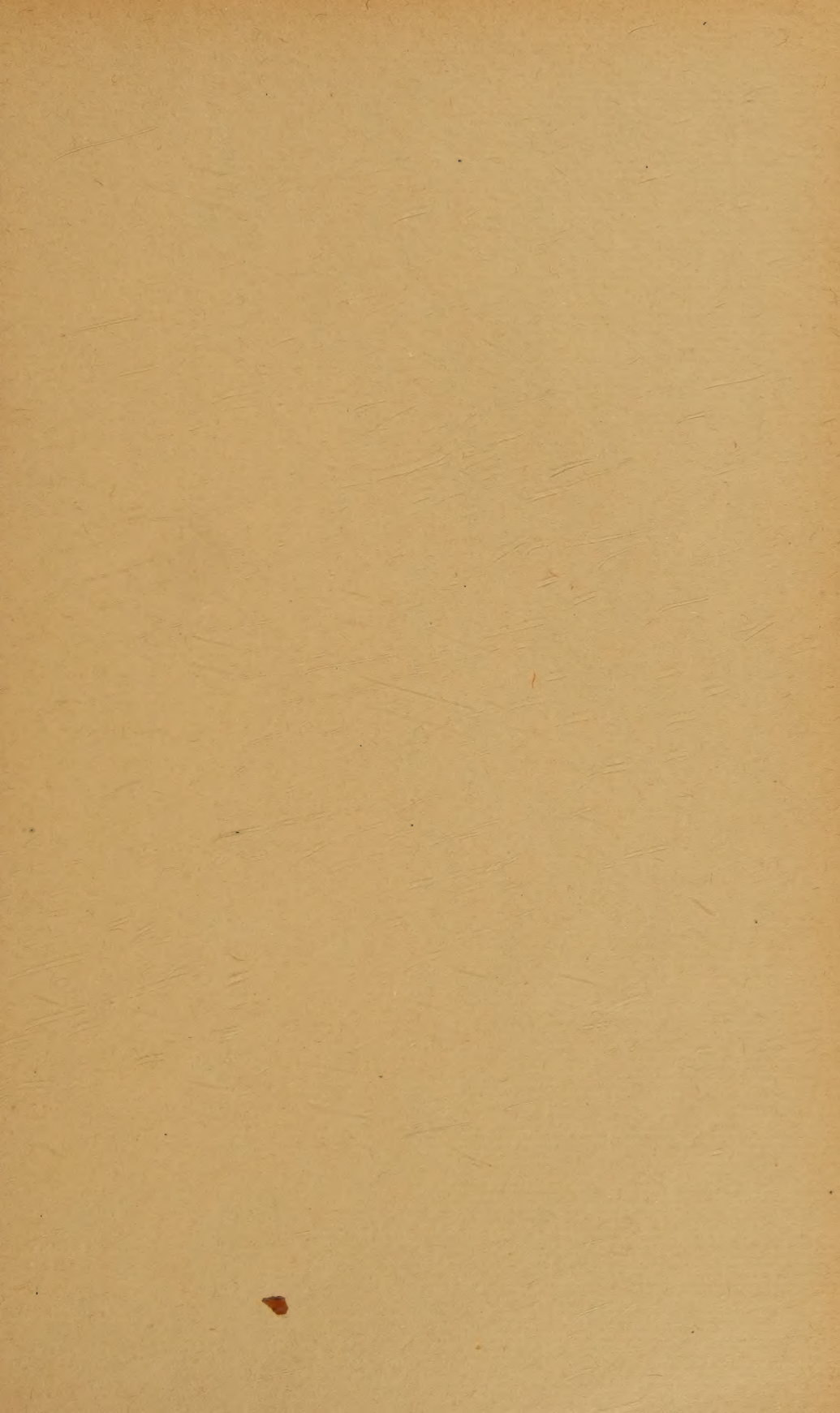
|                                                                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| TABLES .....                                                                                                                  | 209 |
| INTRODUCTION .....                                                                                                            | 211 |
| <i>Chapitre premier.</i> — Modifications concernant le rôle et la clientèle des organismes d'H. B. M. ....                    | 215 |
| Section I. — Suppression des constructions destinées à la petite classe moyenne .....                                         | 215 |
| Section II. — Construction destinées aux familles particulièrement misérables .....                                           | 217 |
| Le rôle des Offices publics .....                                                                                             | 218 |
| 1° Assainissement et destruction des immeubles insalubres .....                                                               | 219 |
| 2° Construction de nouveaux immeubles .....                                                                                   | 220 |
| 3° Exploitation des immeubles loués aux anciens occupants des taudis .....                                                    | 221 |
| <i>Chapitre II.</i> — Modifications imposées par la situation des organismes d'H. B. M. victimes de la crise économique. .... | 224 |

|                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Section I. — Causes de déficit existant antérieurement à la crise économique .....                           | 225 |
| 1° Opérations de location simple. Maxima des valeurs locatives. ....                                         | 225 |
| 2° Opérations d'accession à la petite propriété ..                                                           | 227 |
| A) Apport personnel des emprunteurs .....                                                                    | 227 |
| B) Marge de bénéfice des organismes de crédit..                                                              | 229 |
| 3° Taxe de contrôle .....                                                                                    | 231 |
| Section II. — Difficultés financières des organismes résultant de la crise économique. Remèdes à y apporter. |     |
| A) Causes des difficultés communes à tous les organismes .....                                               | 232 |
| 1° Pénurie de capitaux nouveaux .....                                                                        | 232 |
| a) Réduction des avances en capital consenties par l'Etat .....                                              | 232 |
| b) Causes d'insuccès des opérations d'emprunt des organismes .....                                           | 234 |
| 2° Difficultés résultant des mesures prises en faveur des débiteurs .....                                    | 235 |
| a) Opérations de location simple .....                                                                       | 236 |
| b) Opérations d'accession à la petite propriété ..                                                           | 237 |
| c) Mesures de compensation prévues en faveur des organismes d'H. B. M. ....                                  | 238 |
| 3° Défaillances des débiteurs .....                                                                          | 240 |
| Causes de difficultés propres aux diverses catégories d'opérations effectuées .....                          | 241 |
| 1° Opérations de location simple .....                                                                       | 241 |
| A) Vacance des locaux d'habitation .....                                                                     | 241 |
| B) Diminution des loyers commerciaux .....                                                                   | 242 |
| 2° Opérations d'accession à la petite propriété..                                                            | 243 |
| Diminution de la valeur du gage .....                                                                        | 243 |
| Méthodes employées par les Sociétés de Crédit pour le recouvrement de leurs créances .....                   | 244 |
| 1° Saisie-arrêt. ....                                                                                        | 244 |
| 2° Sequestre .....                                                                                           | 244 |
| 3° Discussion du gage .....                                                                                  | 245 |

|                                                                                                                                                          |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4° Action résolutoire du vendeur d'immeuble ..                                                                                                           | 245 |
| B) Conséquences .....                                                                                                                                    | 245 |
| 1° Difficultés pour les Sociétés privées de recruter des Administrateurs .....                                                                           | 245 |
| 2° Répercussion à l'égard des finances locales ..                                                                                                        | 246 |
| 1° Garantie accordée aux organismes constructeurs. ....                                                                                                  | 247 |
| a) Mise en jeu de la garantie au cas de déficit prévu et normal .....                                                                                    | 249 |
| b) Mise en jeu de la garantie en cas de déficit extraordinaire et momentané des organismes ..                                                            | 251 |
| 2° Garantie accordée aux organismes de Crédit ..                                                                                                         | 252 |
| D) Remèdes .....                                                                                                                                         | 252 |
| 1° Mesures d'ordre financier .....                                                                                                                       | 253 |
| 1° Opérations de location simple .....                                                                                                                   | 253 |
| a) A l'égard des locataires .....                                                                                                                        | 253 |
| b) A l'égard des établissements propriétaires ..                                                                                                         | 254 |
| 2° Opérations d'accession à la petite propriété ..                                                                                                       | 255 |
| a) A l'égard des emprunteurs .....                                                                                                                       | 256 |
| b) A l'égard des Sociétés de Crédit .....                                                                                                                | 259 |
| 2° Mesures d'ordre fiscal .....                                                                                                                          | 260 |
| 1° Modifications intéressant tous les organismes qui participent à la réalisation du programme d'H. B. M. Réduction du taux des intérêts de retard. .... | 261 |
| 2° Modifications fiscales intéressant les organismes constructeurs .....                                                                                 | 261 |
| a) Impôt foncier .....                                                                                                                                   | 261 |
| Exonération .....                                                                                                                                        | 261 |
| Calcul de l'impôt foncier .....                                                                                                                          | 262 |
| b) Droits de mutation .....                                                                                                                              | 252 |
| Exonération .....                                                                                                                                        | 262 |
| Réduction .....                                                                                                                                          | 263 |
| 3° Modifications fiscales intéressant les organismes de crédit .....                                                                                     | 264 |
| a) Droit d'enregistrement et de timbre .....                                                                                                             | 265 |
| b) Droit de mutation .....                                                                                                                               | 265 |
| c) Droit d'hypothèque .....                                                                                                                              | 266 |



|                                                                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <i>Chapitre III. — Modifications concernant l'application de la législation</i> .....                          | 267 |
| Section I. — Mesures destinées à faciliter l'application de la législation d'H. B. M. dans les campagnes ..... | 267 |
| Section II. — Modifications techniques concernant les constructions .....                                      | 269 |
| 1° Habitations individuelles et habitations collectives .....                                                  | 270 |
| A) Habitations individuelles .....                                                                             | 270 |
| B) Habitations collectives .....                                                                               | 271 |
| Immeubles urbains .....                                                                                        | 272 |
| Immeubles situés à l'extérieur des agglomérations. ....                                                        | 273 |
| 2° Emplacement des constructions d'H. B. M. ..                                                                 | 275 |
| <i>Conclusion.</i> .....                                                                                       | 277 |





IMPRIMERIE  
HÉRISSEY  
: ÉVREUX :